

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



**SKRIPSI**

**ANALISIS PENERAPAN PSAK 102 UNTUK PEMBIAYAAN  
MURABAHAH PADA PT BRI SYARIAH KANTOR CABANG  
PEKANBARU**

Diajukan sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi dari  
Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau



**OLEH:**

**NUR FITRI**  
**11573204840**

**JURUSAN AKUNTANSI S1**

**FAKULTAS EKONOMI DAN ILMU SOSIAL  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SULTAN SYARIF KASIM RIAU  
PEKANBARU**

**2019**



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI**

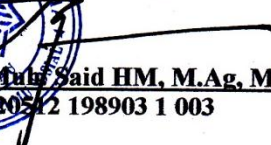
NAMA : Nur Fitri  
 NIM : 11573204840  
 FAKULTAS : Ekonomi dan Ilmu Sosial  
 JURUSAN : Akuntansi (S1)  
 JUDUL SKRIPSI : Analisis Penerapan PSAK 102 Untuk Pembiayaan Murabahah Pada  
 PT BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru

DISETUJUI OLEH  
 PEMBIMBING


  
Harkaneri, SE, MSA, Ak.CA  
 NIP. 19810817 200604 2 007

Mengetahui,

DEKAN

  
Dr. Drs. H. Muhsin Said HM, M.Ag, MM  
 NIP. 19620512 198903 1 003

KETUA JURUSAN

  
Nasrullah Djamil, SE, M.Si, Ak.CA  
 NIP. 19780808 200710 1 003



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI**

NAMA : Nur Fitri  
 NIM : 11573204840  
 FAKULTAS : Ekonomi dan Ilmu Sosial  
 JURUSAN : Akuntansi (S1)  
 JUDUL SKRIPSI : Analisis Penerapan PSAK 102 Untuk Pembiayaan Murabahah Pada  
 PT BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru  
 TANGGAL UJIAN : Rabu, 06 November 2019

**PANITIA PENGUJI**

KETUA

**Dr. Leny Nofianti, MS, SE, M.Si, Ak.CA**  
 NIP. 19751112 19903 2 001

**ANGGOTA**

PENGUJI I

**Elisanovi, SE, MM, Ak, CA**  
 NIP. 19680823 201411 2 001

PENGUJI II

**Hidayati Nasrah, SE, M.Acc. Ak**  
 NIP. 19841229 201101 2 010





1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## ABSTRAK

### ANALISIS PENERAPAN PSAK 102 UNTUK PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PT BRI SYARIAH KANTOR CABANG PEKANBARU

Oleh :

Nur Fitri

NIM: 11573204840

*Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana PT. BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru dalam menerapkan akad murabahah dan bagaimana perlakuan akuntansi murabahah yang mereka terapkan apakah telah sesuai dengan PSAK No. 102 atau tidak.*

*Penelitian ini menggunakan metode deskriptif komperatif yang menggambarkan, menjelaskan dan membandingkan laporan keuangan pembiayaan Murabahah di PT BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru dengan PSAK 102. Pengumpulan data dan informasi lainnya dilakukan dengan cara wawancara langsung kepada pihak yang mempunyai wewenang untuk memberikan data dan penjelasan mengenai penerapan akad murabahah dan perlakuan akuntansi murabahah di perusahaan tersebut.*

*Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan pada PT. BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru, secara garis besar perlakuan akuntansinya telah sesuai dengan prinsip akuntansi yang diterima umum yaitu, PSAK No. 102. Namun masih terdapat kekurangan dalam penerapan akad yang dilakukan oleh PT. BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru yakni, adanya penerapan akad wakalah yang tidak sesuai dengan PSAK 102. Dan juga pada saat terjadi tunggakan angsuran, implementasinya PT. BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru tidak melakukan penarikan denda apapun kecuali terhadap badan usaha berunit besar.*

**Kata Kunci : Murabahah, wakalah, PSAK 102**

## KATA PENGANTAR



**Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh**

Alhamdulillahirobbil‘alamin, puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, ridho dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“ANALISIS PENERAPAN PSAK 102 UNTUK PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PT BRI SYARIAH KANTOR CABANG PEKANBARU”**

Shalawat beriringan salam penulis kirimkan untuk junjungan alam sekaligus suriteladan umat di dunia yaitu Baginda Nabi Muhammad SAW. Semoga shalawat dan salam selalu tercurahkan kepada beliau dan semoga kita mendapat syafaat beliau serta tergolong orang-orang ahli surga. Aamiin.

Penelitian skripsi ini diperuntukkan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana (S1) pada Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial Jurusan Akuntansi Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau. Dalam penulisan skripsi ini tidak terlepas dari hambatan dan rintangan yang dialami penulis. Namun demikian, berkat kerja keras, optimis, bimbingan, bantuan, serta dukungan dari berbagai pihak sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Pada kesempatan ini dengan kerendahan hati dan penuh dengan rasa hormat penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Orang tua tercinta Ayahanda Mjiono dan Ibunda Esti Mulyati yang telah membesarkan, mendidik dan membimbing penulis dengan penuh kasih sayang



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau  
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

dengan penuh kesabaran. Terimakasih Ayah dan Ibu atas segala doa, motivasi dan dukungan nya baik secara moril mau pun materil sehingga penulis dapat melaksanakan perkuliahan sampai menyelesaikan skripsi ini. Adik-Adikku tersayang yaitu Anisa Fajar dan Puji Satriani serta semua keluarga yang telah memberikan bantuan moril dan materil serta memberikan keceriaan bagi penulis.

2. Bapak Prof. Dr. H. Ahmad Mujahidin, S.Ag, M.Ag selaku Rektor UIN SUSKA RIAU beserta staf.
3. Bapak Dr. Drs. H. Muh. Said, HM, M.Ag, MM selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial UIN SUSKA RIAU.
4. Ibu Dr. Hj. Leny Nofianti, MS, SE, M.Si, Ak, CA selaku Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial UIN SUSKA RIAU.
5. Ibu Dr. Julina, SE, M.Si selaku Wakil Dekan II Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial UIN SUSKA RIAU.
6. Bapak Dr. Amrul Muzam, SHI, M.Ag selaku Wakil Dekan III Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial UIN SUSKA RIAU.
7. Bapak Nasrullah Djamil SE, M.Si, Ak, CA selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial UIN SUSKA RIAU.
8. Ibu Harkaneri, SE, MSA, Ak, CA selaku Pembimbing Konsultasi Proposal sekaligus Skripsi yang telah meluangkan `waktu dan memberikan arahan serta masukan kepada penulis untuk menyusun dan menyelesaikan skripsi ini.





#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

9. Bapak Doni Martias, SE, MM dan Ibu Febri Rahmi, SE, M.Si, Ak, CA sebagai Penasehat Akademis yang telah banyak memberikan ilmu serta arahan dan bimbingan hingga selesai nya penulisan skripsi ini.
10. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial UIN SUSKA RIAU yang telah memberikan ilmu yang berharga kepada penulis selama perkuliahan dan penyusunan skripsi ini.
11. Seluruh Staf dan Karyawan Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial UIN SUSKA RIAU.
12. Bapak Tengku Haris selaku Karyawan PT. BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru yang telah banyak membantu penulis selama proses penelitian di PT. BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru.
13. Bang Amin Setiawan yang selama ini telah membantu penulis dalam menemukan lokasi penelitian hingga penelitian ini selesai.
14. Seluruh teman-teman Akuntansi S1 Lokal A dan teman-teman konsentrasi syariah A dan juga seluruh teman-teman angkatan 2015 yang tidak bisa penulis tuliskan satu persatu yang selalu memberikan doa dan dukungan kepada penulis.
15. Kepada sahabat-sahabat seperjuangan *Rescue Team, Erviana, Sri Wahyuni, Dhea Safrilla, Muhammad Iqbal, Yudi Guarinaldi, Jefrizal, Rian Sukma dan Zatul Ikrom*, yang telah banyak memberikan dorongan, semangat dan doa kepada penulis selama menempuh perkuliahan hingga selesai.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

16 Sahabat-sahabat SMA-ku tersayang Nadila Frisye, Dewi Eka Putri dan Eldita Noviandra yang dengan senang hati mendengarkan keluh kesah penulis sedari SMA hingga mampu menyelesaikan perkuliahan ini.

17 Teman-teman KKN Desa Lubuk Bendahara yang terkhusus Hamidah dan Ikha Siregar yang telah memberikan masukan-masukan yang sangat berguna bagi penulis.

18 Semua pihak yang telah memberikan dukungan dan bantuan dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga semua bantuan, dukungan dan doa yang telah diberikan menjadi amal baik serta mendapat ridho dan balasan dari Allah SWT.

Semoga semua ilmu, doa dan motivasi yang diberikan kepada penulis menjadi amal ibadah dan dibalas oleh Allah SWT. Penulis sadar bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna untuk itu saran dan kritik membangun sangat penulis harapkan untuk kesempurnaan penelitian ini. Penulis mohon maaf apabila dalam penulisan skripsi ini terdapat kekurangan, mengingat keterbatasan pengetahuan penulis, dan berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkan. *Aamiinya Robbal 'Alamiin.*

Pekanbaru, Oktober 2019

Penulis

**NUR FITRI**





## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan Penelitian .....	7
1.4 Manfaat Penelitian .....	7
1.5 Metodologi Penelitian.....	8
1.6 Sistematika Penulisan .....	11
<b>BAB II TELAAH PUSTAKA</b>	
2.1 Landasan Teori .....	13
2.1.1 Pengertian Bank Syariah .....	13
2.1.2 Fungsi dan Peran Bank Syariah.....	14
2.1.3 Karakteristik Bank Syariah.....	15
2.2 Pembiayaan .....	16
2.2.1 Pengertian Pembiayaan.....	16
2.2.2 Produk Pembiayaan .....	17
2.2.3 Unsur Pembiayaan.....	18
2.2.4 Tujuan dan Fungsi Pembiayaan.....	21

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

2.3 Murabahah .....	22
2.3.1 Pengertian Murabahah .....	22
2.3.2 Landasan Syariah .....	23
2.3.3 Jenis – jenis Murabahah .....	24
2.3.4 Syarat Murabahah .....	25
2.3.5 Rukun dan Ketentuan Akad Murabahah .....	27
2.3.6 Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ( PSAK ) No. 102 .....	30
2.3.7 Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Pembiayaan Murabahah .....	40
2.4 Penelitian Terdahulu .....	53
<b>BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN</b>	
3.1 Sejarah Berdirinya PT. Bank BRI Syariah KC Pekanbaru .....	60
3.2 Falsafah dan Landasan Hukum PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru .....	62
3.2.1 Falsafah Dasar .....	62
3.2.2 Landasan Hukum Bank Syariah (Unit Usaha Syariah Kantor Cabang Syariah) .....	62
3.2.3 Visi dan Misi PT. Bank BRI Syariah KC Pekanbaru .....	64
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN</b>	
4.1 Hasil Penelitian .....	65
4.1.1 Pembiayaan Murabahah pada PT BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru .....	65

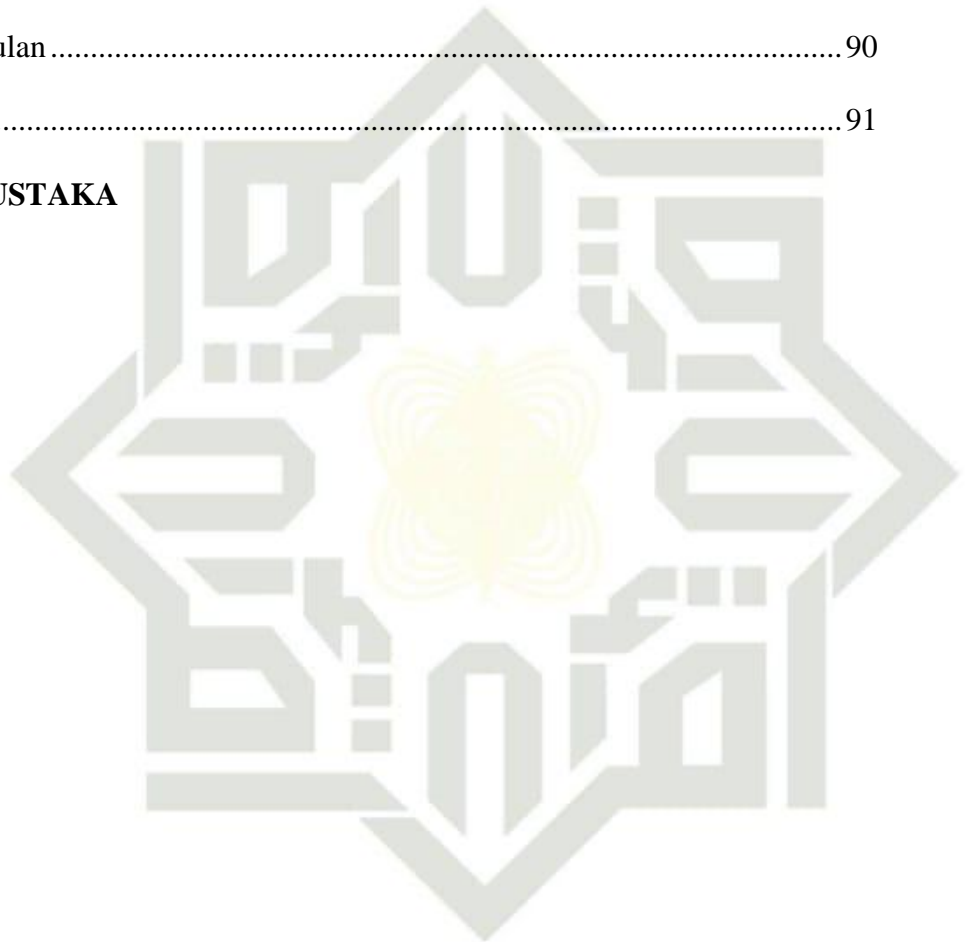
**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

4.2 Pembahasan Hasil Penelitian.....	68
4.2.1 Analisis Penerapan Psak 102 Untuk Pembiayaan Murabahah Pada PT BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru .....	81

**BAB V PENUTUP**

5.1 Kesimpulan .....	90
5.2 Saran .....	91

**DAFTAR PUSTAKA****LAMPIRAN**

UIN SUSKA RIAU



## DAFTAR TABEL

### Tabel

Tabel 1 Data Realisasi Pembiayaan pada PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cabang Pekanbaru Tahun 2018.....	4
--	---



### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Sepanjang tahun 1990-an perkembangan ekonomi syariah di Indonesia relatif lambat. Tetapi pada tahun 2000-an terjadi gelombang perkembangan yang sangat pesat ditinjau dari sisi pertumbuhan asset, omset dan jaringan kantor lembaga perbankan dan keuangan syariah. Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia khususnya perbankan syariah mulai berkembang dengan pesat sejak tahun 1999, yaitu setelah berlakunya Undang-undang nomor 10 tahun 1998 yang merupakan penyempurnaan dari Undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan.

Dikeluarkannya Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan UU No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan serta dikeluarkannya Fatwa Bunga Bank Haram dan Majelis Ulama Indonesia (MUI) tahun 2003 banyak bank-bank yang menjalankan prinsip syariah, ada yang melakukan konversi dari konsep konvensional menjadi syariah. Ada bank konvensional membuka cabang syariah dan berdirinya Bank Perkreditan Rakyat Syariah, karena bank syariah telah membuktikan memiliki berbagai keunggulan dalam mengatasi dampak krisis ekonomi lalu serta mempunyai potensi pasar yang cukup besar, mengingat mayoritas penduduk Indonesia adalah muslim dan masih banyak di kalangan umat Islam yang enggan berhubungan dengan pihak bank yang menggunakan sistem ribawi (Harahap, dkk. 2010:1).



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Pada mulanya Bank Syariah di Indonesia yang pertama kali didirikan adalah PT. Bank Muammalat Indonesia (BMI) pada tahun 1992 – 1998 tercatat hanya satu unit bank syariah saja. Namun pada tahun 2018 telah tercatat 48 unit bank syariah yang telah berdiri di Indonesia dengan perincian 14 unit Bank Umum Syariah dengan kantor cabang sebanyak 477 unit, kantor cabang pembantu sebanyak 1196 dan kantor kas sebanyak 193 unit yang tersebar di seluruh Indonesia, dan 34 Unit Usaha Syariah dengan kantor cabang sebanyak 151 unit, kantor cabang pembantu 140 unit dan kantor kas sebanyak 54 unit yang tersebar di seluruh Indonesia (sumber: OJK Statistik Perbankan Syariah Oktober 2018).

Optimisme perkembangan perbankan syariah yang semakin baik dimasa datang didukung oleh kondisi semakin meningkatnya pemahaman dan keinginan masyarakat untuk menggunakan jasa perbankan syariah. Sementara di lain pihak para bankir dan investor baru juga mulai menyadari mengenai potensi pasar dan keunggulan komparatif yang dimiliki oleh sistem perbankan syariah sehingga menimbulkan minat untuk mengembangkan pelayanan jasa perbankan syariah. Bank Indonesia dalam hal ini mengakomodir dengan menyempurnakan berbagai ketentuan yang memberikan berbagai pilihan untuk mengembangkan jaringan kantor bank syariah serta memberikan informasi tentang potensi wilayah dan *demand* masyarakat terhadap perbankan syariah (Rodoni & Hamid, 2008:22).

Salah satu instrumen lembaga keuangan syariah sebagai pengganti instrumen bunga di lembaga keuangan konvensional adalah *murabahah*. Bahkan di lembaga keuangan syariah *murabahah* merupakan instrumen yang sangat dominan bila dibandingkan dengan instrumen syariah lainnya. Pembiayaan





**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

*murabahah* di perbankan syariah merupakan produk perbankan syariah yang dapat mendatangkan keuntungan dalam bentuk margin keuntungan. Namun demikian, ada juga lembaga keuangan syariah yang tidak bisa atau sulit menggunakan *murabahah* sebagai prinsip operasionalnya. Lembaga keuangan syariah yang paling banyak menggunakan *murabahah* adalah perbankan syariah dan BMT (Janwari, 2015:13).

Dalam *murabahah* barang yang diperjualbelikan harus ada pada saat akad, sedangkan pembayarannya dapat dilakukan secara tunai atau secara tangguh atau cicilan(Wirosa 2011:74). Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran, harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Dalam praktiknya *murabahah* lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan.

Di dalam PSAK No. 102 mengatakan, *murabahah* adalah menjual barang dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang tersebut kepada pembeli. Singkatnya akad *murabahah* merupakan perjanjian jual-beli antara bank/perbankan syariah dengan nasabah. Bank syariah membeli barang yang diperlukan sesuai kebutuhan nasabah kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin atau keuntungan yang telah disepakati antara pihak bank syariah dengan nasabah.

PT. BRI Syariah cabang Pekanbaru dahulunya merupakan salah satu cabang dari PT BRI Konvensional yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah. Sebagaimana perbankan syariah atau Unit Usaha Syariah (UUS) lainnya, PT. BRI



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak Cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Syariah juga aktivitasnya memberikan pelayanan dalam menghimpun dana dan pembiayaan kepada nasabahnya. PT. BRI Syariah cabang Pekanbaru juga merupakan salah satu bank syariah di Indonesia yang menjalankan konsep *murabahah* berdasarkan PSAK No. 102 dalam bentuk pembiayaan secara cicilan dan mempunyai beberapa sistem, prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon nasabah.

Berdasarkan data yang diperoleh dari PT BRI Syariah cabang Pekanbaru ditemukan bahwa diantara tujuh produk pembiayaan yang ditawarkan yaitu pembiayaan *Qard*, *Ijarah*, *Murabahah*, *Salam*, *Istishna*, *Musyarakah* dan *Mudharabah*, produk pembiayaan yang paling dominan diminati oleh nasabah adalah pembiayaan *Murabahah*. Dapat dilihat dari tabel berikut ini :

**Tabel 1**

**Data Realisasi Pembiayaan pada PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI)  
Syariah Cabang Pekanbaru Tahun 2018**

No	Produk	Jumlah Nasabah ( orang )
1	Qardh	3
2	IMBT (Ijarah Muntahiya Bit Tamlik)	31
3	Murabahah	997
4	Salam	0
5	Istishna	0
6	Musyarakah	19
7	Mudharabah	1

Sumber: PT. Bank BRI Syariah cabang Pekanbaru (Desember 2018)



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dari tabel di samping dapat diketahui bahwa lebih dari 90% produk yang diminati oleh nasabah ialah produk *murabahah*. *Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainly contracts*, karena dalam *murabahah* ditentukan berapa *required of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh). Karena dalam definisinya disebut adanya “keuntungan yang disepakati”, karakteristik *murabahah* adalah si penjual harus memberitahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut (Karim 2011:113).

Dari hasil wawancara dengan pihak Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru diketahui bahwa dalam transaksi Ibu Sudarmi dengan pihak Bank pada tanggal 20 November 2018 dengan Akad Pembiayaan *Murabahah Bil Wakalah* No. 066/MRBH/PKB/XI/2018 untuk pembiayaan Tanah dan Bangunan dengan harga beli dari pihak *Developer* sebesar Rp 105.000.000 dengan uang muka langsung diberikan Nasabah ke *Developer* sebesar Rp 10.500.000 sehingga harga perolehannya menjadi Rp 94.500.000 dan margin yang ditetapkan bank sebesar Rp 25.778.294 sehingga pembiayaan dari bank menjadi Rp 120.278.294. Bank menetapkan angsuran perbulannya sebesar Rp 1.002.319 dalam jangka waktu 120 bulan atau 10 tahun pelunasan.

Dari kasus tersebut ada beberapa aspek yang belum sesuai dari segi syarat rukunnya, dikarenakan dalam pelaksanaan akad ada tambahan berupa akad *wakalah* yang pelaksanaannya dilakukan bersamaan dengan akad *murabahah* dimana hal tersebut kurang sesuai dengan ketentuan dalam PSAK 102, Selain itu





#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dari segi barang yang diperjualbelikan tidak jelas karena yang membeli barang adalah pihak nasabah itu sendiri dan pihak bank hanya sebagai pemberi pinjaman uang saja. Dari segi pembayaran pihak bank memperbolehkan nasabah membayar uang muka kepada pihak penyedia barang dan barang tersebut dibeli atas nama nasabah. Ketidak sesuaian beberapa syarat tersebut lebih dipengaruhi karena pihak PT. BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru belum sepenuhnya mengikuti prosedur pelaksanaan akad *murabahah* sebagaimana yang telah di atur oleh Dewan Syariah Nasional dalam fatwanya No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* dimana seluruh aspek operasionalnya sebenarnya sudah diatur didalam fatwa tersebut.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut terhadap produk pembiayaan *murabahah*, dalam hal ini penulis meneliti pada PT BRI Syariah Cabang Pekanbaru dengan judul **“ANALISIS PENERAPAN PSAK 102 UNTUK PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PT BRI SYARIAH KANTOR CABANG PEKANBARU”**

UIN SUSKA RIAU



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

### 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana penerapan akuntansi Murabahah di PT. BRI Syariah Cabang Pekanbaru ?
2. Apakah pelaksanaan akad murabahah pada PT. BRI Syariah Cabang Pekanbaru telah sesuai dengan PSAK No. 102 ?
3. Apakah penerapan Akuntansi Murabahah pada PT BRI Syariah Cabang Pekanbaru telah sesuai dengan PSAK No. 102?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang ingin dicapai penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana penerapan akuntansi Murabahah di PT. BRI Syariah Cabang Pekanbaru.
2. Untuk mengetahui apakah pelaksanaan akad murabahah pada PT. BRI Syariah Cabang Pekanbaru telah sesuai dengan PSAK No. 102.
3. Untuk mengetahui apakah penerapan Akuntansi Murabahah pada PT BRI Syariah Cabang Pekanbaru telah sesuai dengan PSAK No. 102.

### 1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat Penelitian adalah :

1. Bagi Peneliti
  - a. Dapat dijadikan sebagai pengembangan dan memperluas ilmu yang penulis peroleh selama duduk dibangku kuliah.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:  
 a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.  
 b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.  
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

b. Dapat menambah wawasan dan pengetahuan penulis tentang pembiayaan Murabahah yang dibuat oleh PT BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru.

2. Bagi Perusahaan

- a. Sebagai bahan pertimbangan dalam menentukan kebijakan-kebijakan di masa yang akan datang.
- b. Membantu mencari pemecahan masalah terhadap persoalan yang dihadapi oleh pihak bank dan sebagai bahan masukan bagi bank tersebut.

3. Bagi Pembaca

- a. Dapat memberikan pengetahuan dan wawasan mengenai pembiayaan Murabahah secara luas dan detail.
  - b. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan informasi, dijadikan bahan referensi dan acuan bagi pihak-pihak lain yang tertarik untuk melakukan penelitian ini dan pembahasan terhadap permasalahan yang sama di masa yang akan datang.
- Metodologi Penelitian

## 1. Metodologi Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif komperatif yang menggambarkan, menjelaskan dan membandingkan laporan keuangan pembiayaan Murabahah di PT BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru dengan PSAK 102.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## 2. Waktu Dan Tempat Penelitian

Penelitian ini dilakukan di PT BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru.

Sedangkan waktu penelitian dimulai pada bulan Januari 2019.

## 3. Subjek Dan Objek Penelitian

### a. Subjek Penelitian

Subjek dalam penelitian ini adalah PT BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru.

### b. Objek Penelitian

Objek penelitian ini adalah laporan keuangan pembiayaan Murabahah di PT BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru.

## 4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di PT BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru yang terletak di Jl. Arifin Ahmad No. 7-9

## 5. Jenis dan Sumber data.

### a. Data primer

Yaitu data yang diperoleh dari responden melalui wawancara secara langsung dengan pihak-pihak yang ada di PT BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru.

### b. Data sekunder

Yaitu data yang penulis peroleh dari pihak lain, dari laporan-laporan kantor, seperti data laporan keuangan, khususnya laporan pembiayaan murabahah, keadaan geografis, deskripsi umum tentang ruang lingkup dan data-data lain yang berhubungan dengan penelitian.



- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
    - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
    - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
  2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

## 6. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang dilakukan oleh penulis dengan cara sebagai berikut :

### a. Interview (wawancara)

Interview ialah alat pengumpul informasi dengan cara mengajukan sejumlah pertanyaan secara lisan untuk dijawab secara lisan pula. Ciri utama dari interview adalah kontak langsung dengan tatap muka antara pencari informasi dan sumber informasi. Dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang terkait seperti kepala cabang PT BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru dan karyawan PT BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru.

### b. Dokumentasi

Dokumentasi ialah cara pengumpulan data melalui peninggalan tertulis, seperti arsip-arsip an termasuk juga tentang pendapat, teori yang berhubungan dengan masalah penelitian. Dalam penelitian ini penulis akan melakukan pengumpulan data melalui dokumentasi dari dokumen-dokumen di PT BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru.

## 7. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil interview, catatan lapangan, observasi, dokumentasi dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan dan membuat kesimpulan yang dapat dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Analisis data yang dilakukan penulis dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode kualitatif. Untuk analisis kualitatif penulis menggunakan metode deskriptif analisis yaitu analisis data, menghubungkan teori-teori yang relevan dengan keadaan yang sebenarnya dalam memecahkan masalah tersebut.

## 1.6 Sistematika Penulisan

### BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

### BAB II : TELAAH PUSTAKA

Bab ini diuraikan pengertian teori-teori mengenai Akuntansi Murabahah dan juga penyusunan laporan Akuntansi Murabahah sesuai PSAK 102.

### BAB III : GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

Bab ini berisi tentang gambaran umum perusahaan, sejarah singkat perusahaan, struktur organisasi dan aktivitas perusahaan.

### BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini diuraikan sejarah singkat PT BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru, struktur organisasi, beberapa divisi beserta tugas dan wewenangnya. Pada bab ini penulis juga akan memberikan hasil penelitian tentang analisis penerapan PSAK 102 pada akuntansi Murabahah PT BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru.



## BAB V : PENUTUP

Dalam bab ini membahas tentang kesimpulan dari seluruh penulisan skripsi ini, dan beberapa saran penulis terhadap masalah yang ditemui pada penelitian.



### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## BAB II

### TELAAH PUSTAKA

#### 2.1 Landasan Teori

##### 2.1.1 Pengertian Bank Syariah

Bank syariah adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dan meyalurkannya kembali dengan berdasarkan kepada prinsip syariah dalam menjalankan usahanya (Karim, 2010).

Menurut Andri Soemitra (2017:58) regulasi mengenai bank syariah tertuang dalam UU No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah, Unit Usaha Syariah, dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS).

Bank Umum Syariah (BUS) adalah bank syariah yang di dalamnya kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. BUS dapat berusaha sebagai bank devisa dan bank nondevisa. Bank devisa adalah bank yang dapat melaksanakan transaksi ke luar negeri atau yang berhubungan dengan mata uang asing secara keseluruhan, seperti transfer ke luar negeri, inkaso ke luar negeri, pembukaan *letter of credit*, dan sebagainya.

Unit Usaha Syariah yang selanjutnya disebut UUS, adalah unit kerja dari kantor pusat bank umum konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, atau unit kerja di kantor cabang dari suatu bank yang berkedudukan di luar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor



masuk dari kantor cabang pembantu syariah dan/ unit syariah. UUS berada satu tingkat di bawah direksi bank umum konvensional bersangkutan. UUS dapat berusaha sebagai bank devisa dan bank nondevisa.

Bank pembiayaan rakyat syariah adalah bank syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Bentuk hukum BPRS perseroan terbatas. BPRS hanya boleh dimiliki oleh WNI dan/atau badan hukum Indonesia dengan pemerintah daerah.

Berdasarkan rumusan tersebut, Bank Syariah berarti bank yang tata cara pelaksanaannya berdasarkan pada tata cara bermuamalat secara islam, yakni mengacu kepada ketentuan-ketentuan Al-Quran dan Al-Hadist. Muamalat disini memiliki pengertian yaitu ketentuan yang mengatur hubungan manusia dengan manusia, baik hubungan pribadi maupun perorangan dengan masyarakat.

### 2.1.2 Fungsi dan Peran Bank Syariah

Telah kita ketahui bersama bahwa selama ini fungsi dan peran bank konvensional dikenal dengan intermediary (penghubung) antar pihak yang kelebihan dan pihak yang membutuhkan dana selain menjalankan fungsi jasa keuangan, maka bank syariah mempunyai fungsi dan peran berbeda dengan bank konvensional yang diantaranya terangkum dalam pembukuan standar akuntansi yang dikeluarkan oleh AAOIFI (*Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institution*), sebagai berikut (Harahap, 2005) :

1. Manajer investasi, bank syariah dapat mengelola investasi dana nasabah.
2. Investor, bank syariah dapat menginvestasikan dana yang dimilikinya maupun dana nasabah yang dipercayakan kepadanya.





#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

3. Penyedia jasa keuangan dan lalu lintas pembayaran, bank syariah dapat melakukan kegiatan-kegiatan jasa-jasa layanan perbankan sebagaimana lazimnya.
4. Pelaksanaan kegiatan sosial, sebagai ciri yang melekat pada entitas keuangan syariah, bank syariah juga memiliki kewajiban untuk mengeluarkan dan mengelola zakat serta dana-dana sosial lainnya.

### 2.1.3 Karakteristik Bank Syariah

Beberapa hal yang menjadi ciri sekaligus yang membedakannya dengan bank konvensional adalah (IAI, 2002) :

1. Prinsip syariah islam dalam pengelolaan harta menekankan pada keseimbangan antara kepentingan individu dan masyarakat. Harta harus dimanfaatkan untuk hal-hal yang produktif terutama kegiatan investasi yang merupakan landasan aktivitas ekonomi dalam masyarakat. Tidak setiap orang mampu secara langsung menginvestasikan hartanya untuk mendapatkan keuntungan. Oleh sebab itu, diperlukan suatu lembaga perantara yang menghubungkan masyarakat pemilik dana dan pengeusaha yang memerlukan dana (pengelola dana). Salah satu bentuk lembaga perantara tersebut adalah bank yang kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah.
2. Bank syariah adalah bank yang berasaskan antara lain pada asas kemitraan, keadilan, transparansi dan universal serta melakukan kegiatan usaha perbankan berdasarkan prinsip syariah. Kegiatan bank syariah

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

merupakan implementasi dari prinsip ekonomi islam dengan karakteristik antara lain sebagai berikut :

- a. Larangan riba dalam berbagai bentuknya.
- b. Tidak mengenal konsep nilai waktu dari uang (*time value of money*).
- c. Konsep uang sebagai alat tukar bukan sebagai komoditas.
- d. Tidak diperkenankan melakukan kegiatan yang bersifat spekulatif.
- e. Tidak diperkenankan menggunakan dua harga dalam satu barang.
- f. Tidak diperkenankan dua transaksi dalam satu akad.

## 2.2 Pembiayaan

### 2.2.1 Pengertian Pembiayaan

Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan, tidak terdapat perbedaan definisi yang signifikan antara kredit dengan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Kredit didefinisikan sebagai,

”penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Sedangkan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah didefinisikan sebagai, “penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan tujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang dibiayai untuk



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

mngembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.”

Kedua definisi tersebut hanya dibedakan dengan kata *kredit* diganti dengan kata *pembiayaan berdasarkan prinsip syariah*, kata *pinjam-meminjam* dihilangkan, kata *peminjam untuk melunasi utangnya* diganti *pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut*, dan akhirnya kata *bunga* diganti dengan *imbalan atau bagi hasil* (Adiwarman A. Karim, 2011:463).

## 2.2.2 Produk Pembiayaan

Pembiayaan dalam perbankan syariah menurut Al-Harran dalam Ascarya (2015:122) dapat dibagi tiga:

1. *Return Bearing Financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang secara komersial menguntungkan, ketika pemilik modal mau menanggung risiko kerugian dan nasabah juga memberikan keuntungan.
2. *Return Free Financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang tidak untuk mencari keuntungan yang lebih ditujukan kepada orang yang membutuhkan (*poor*), sehingga tidak ada keuntungan yang dapat diberikan.
3. *Charity Financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang memang diberikan kepada orang miskin dan membutuhkan, sehingga tidak ada klaim terhadap pokok dan keuntungan.

Dalam kehidupan sehari-hari, Masyarakat memiliki kebutuhan-kebutuhan yang harus dipenuhi baik kebutuhan primer, sekunder maupun tersier. Ada kalanya masyarakat tidak memiliki cukup dana untuk memenuhi kebutuhan





#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

hidupnya. Oleh karenanya, dalam perkembangan perekonomian Masyarakat yang semakin meningkat, munculah jasa pembiayaan atau kredit yang ditawarkan oleh lembaga keuangan Bank. Menurut undang – undang Perbankan NO.10 Tahun 1998 ”Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengebalikan uang atau tagihan tersebut setelah waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.”

### 2.2.3 Unsur Pembiayaan

Menurut Parno & Tikawati (2016:295) Pembiayaan pada dasarnya diberikan atas dasar kepercayaan dengan memuat unsur-unsur berikut:

1. Adanya dua pihak, yaitu pemberi pembiayaan (shahibul mal) dan penerima pembiayaan (Mudharib). Hubungan yang terjadi merupakan kerja sama yang saling menguntungkan, yang diartikan pula sebagai kehidupan tolong-menolong,
2. Adanya kepercayaan shahibul mal dan Mudharib didasarkan atas prestasi dan potensi Mudharib,
3. Adanya persetujuan, berupa kesepakatan pihak shahibul mal dengan pihak lainnya yang berjanji membayar dari Mudharib kepada shahibul mal. Janji membayar tersebut dapat berupa janji lisan, tertulis (akad pembiayaan) atau dapat berupa instrumen pembiayaan,
4. Adanya penyerahan barang, jasa, atau uang dari shahibul mal kepada Mudharib,



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau  
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

5. Adanya unsur waktu,

6. Adanya unsur risiko baik di pihak shahibul mal maupun pihak Mudharib

Sedangkan menurut UU No. 1 tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan (ayat 1 pasal 2) Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Maka dari itu pembiayaan dapat di artikan sebagai fasilitas yang berhubungan dengan biaya melalui penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain.

Dalam pembiayaan mengandung berbagai maksud, atau dengan kata lain dalam pembiayaan terkandung unsur – unsur yang direkatkan menjadi satu. Adapun unsur - unsur yang terkandung dalam pembiayaan menurut Kasmir (2015:98) adalah sebagai berikut:

1. Kepercayaan

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bahwa pembiayaan yang diberikan benar – benar diterima kembali dimasa yang akan datang sesuai jangka waktu yang sudah diberikan. Kepercayaan yang diberikan oleh Bank sebagai dasar utama yang melandasi mengapa suatu pembiayaan berani dikucurkan. Oleh karena itu sebelum pembiayaan dikucurkan harus dilakukan penyelidikan dan penelitian terlebih dahulu secara mendalam

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

tentang kondisi Nasabah, baik secara intern maupun ekstern.

Kesepakatan antara si pemohon dengan pihak Bank. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing - masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing - masing. Kesepakatan ini kemudian dituangkan dalam akad pembiayaan dan ditandatangani kedua belah pihak.

## 2. Jangka Waktu

Setiap pembiayaan yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian pembiayaan yang telah disepakati. Jangka waktu merupakan batas waktu pengembalian angsuran yang sudah disepakati kedua belah pihak. Untuk kondisi tertentu jangka waktu ini bisa diperpanjang sesuai dengan kebutuhan.

## 3. Risiko

Akibat adanya tenggang waktu, maka pengembalian pembiayaan akan memungkinkan suatu risiko tidak tertagihnya atau macet pemberian suatu pembiayaan. Semakin panjang jangka waktu pembiayaan maka semakin besar risikonya, demikian pula sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan Bank, baik risiko disengaja, maupun risiko yang tidak disengaja, misalnya karena bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya, sehingga tidak mampu melunasi pembiayaan yang diperoleh.

## 4. Balas Jasa

Dalam Bank Konvensional balas jasa dikenal dengan nama bunga.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Disamping balas jasa dalam bentuk bunga Bank juga membebankan kepada Nasabah biaya administrasi yang juga merupakan keuntungan Bank. Bagi Bank yang berdasarkan prinsip Syariah balas jasanya dikenal dengan bagi hasil.

## 2.2.4 Tujuan dan Fungsi Pembiayaan

### 1. Tujuan Pembiayaan

Tujuan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah menurut Abdul Aziz (2009:68) adalah :

Untuk meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi sesuai dengan nilai-nilai Islam. Pembiayaan tersebut harus dapat dinikmati oleh sebanyak-banyaknya pengusaha yang bergerak dibidang industri, pertanian, dan perdagangan untuk menunjang kesempatan kerja dan menunjang produksi dan distribusi barang-barang dan jasa-jasa dalam rangka memenuhi kebutuhan dalam negeri maupun ekspor.

### 2. Fungsi pembiayaan

Keberadaan bank syariah yang menjalankan pembiayaan berdasardesdkan prinsip syariah bukan hanya untuk mencari keuntungan dan meramaikan bisnis perbankan di Indonesia, tetapi juga untuk menciptakan lingkungan bisnis yang aman, diantaranya Abdul Aziz (2009:69):

- 1) Memberikan pembiayaan dengan prinsip syariah yang menerapkan sistem bagi hasil yang tidak memberatkan debitur.
- 2) Membantu kaum dhuafa yang tidak tersentuh oleh bank

konvensional karena tidak mampu memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh bank konvensional.

- 3) Membantu masyarakat ekonomi lemah yang selalu dipermainkan oleh rentenir dengan membantu melalui pendanaan untuk usaha yang dilakukan.

## 2.3 Murabahah

### 2.3.1 Pengertian Murabahah

Murabahah adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Hal ini membedakan murabahah dengan penjualan yang biasa kita kenal adalah penjualan secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa harga pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang diinginkannya. Pembeli dan penjual dapat melakukan tawar-menawar atas besaran margin keuntungan sehingga akhirnya diperoleh kesepakatan (Nurhayati & Wasilah, 2015:174).

Murabahah adalah suatu akad jual beli barang dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati antara penjual dan pembeli, dan dalam penjualan penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang tersebut kepada pembeli. Salam merupakan akad jual beli barang pesanan (muslam fiih) dengan pengiriman di kemudian hari oleh penjual (muslam illaihi) dan pelunasannya dilakukan oleh pembeli pada saat akad disepakati sesuai dengan syarat-syarat tertentu. Sedangkan istishna' adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, mustashni') dan penjual (pembuat,



shani'). Dalam dunia dagang di Indonesia, akad murabahah merupakan akad perniagaan yang paling sering dipakai, jika dibandingkan dengan akad-akad perniagaan yang lain. Perbedaan (Prabowo, 2014:59)

### 2.3.2 Landasan syariah

#### 1. Al-Quran

Dalam Al-Quran terdapat beberapa ayat mengenai murabahah diantaranya sebagai berikut :

##### a. QS An-nisa : 29

Artinya :

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kalian memakan harta-harta kalian di antarakalian dengan cara yang batil, kecuali dengan perdagangan yang kalian saling ridha. Dan janganlah kalian membunuh diri-diri kalian, sesungguhnya Allah itu Kasih Sayang kepada kalian.”

##### b. QS Al-Baqarah : 280

Artinya :

“Dan jika (orang yang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan...”

#### 2. Al-Hadist

Aturan mengenai *murabahah* ( jual beli ) juga terdapat dalam beberapa hadist sebagai berikut :

##### a. HR Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban dari Abu Sa'id Al-Khudri:

“... bahwa Rasulullah SAW bersabda : “*sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.*”

##### b. HR. Bukhari, Kitab Al Buyu':



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dari Muhammad, tidak bahaya (menjual harga) sepuluh dengan sebelas, dan dia mengambil untung sebagai nafkah. Dan bersabda Nabi saw kepada Hindun: *“Mengambillah engkau pada apa-apa yang mencukupi bagimu dan anak mu dengan sesuatu yang baik.”*

### 2.3.3 Jenis – jenis Murabahah

Ada dua jenis Murabahah, yaitu:

#### a. Murabahah dengan pesanan

Dalam murabahah jenis ini, penjual melakukan pembelian barang setelah ada pesanan dari pembeli. Murabahah dengan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Kalau bersifat mengikat, berarti pembeli harus membeli barang yang dipesannya atau tidak dapat membatalkan pesannya. Jika aset Murabahah yang telah dibeli oleh penjual, dalam murabahah pesanan mengikat, mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli maka penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual dan akan mengurangi nilai akad (Nurhayati & Wasilah, 2015:177).

Dalam praktiknya, umumnya barang yang dipesan nasabah bersifat mengikat untuk dibeli nasabah. Dengan pertimbangan kepraktisan dan menghindari kesalahan spesifikasi yang diinginkan nasabah, DSN membolehkan BMT atau Bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang kepada pihak ketiga atas nama Bank. Hal ini diperbolehkan dengan catatan akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik Bank. Transaksi mewakilkan

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

pembelian barang kepada nasabah biasanya didasarkan atas akad wakalah (Fatwa DSN No. 10 Tahun 2000). Dalam hal ini, aspek syariah yang harus diperhatikan adalah pembelian tersebut atas nama bank. Dengan demikian saat jual beli antara bank dengan nasabah dilakukan, barang yang dijual adalah barang milik bank (Yaya, dkk, 2009:182)

b. Murabahah Tanpa Pesanan

Murabahah jenis ini tidak mengikat. Pemilikan barang oleh BMtt sebelum adanya pesanan disebut Murabahah tanpa pesanan. Murabahah tanpa pesanan, maksudnya ada yang pesan atau tidakvada yang beli atau tidak, Perusahaan tetap menyediakan barang dagangannya. Namun, dalam prakteknya di Indonesia yang berlaku adalah bentuk murabahah dengan pesanan.

### 2.3.4 Syarat Murabahah

Dalam murabahah dibutuhkan beberapa syarat, antara lain (Khirinnisa : 2015) :

a. Mengetahui harga pertama (Harga pembelian)

Pembeli kedua hendaknya mengetahui harga pembelian karena halitu adalah syarat sahnya transaksi jual beli. Syarat ini meliputi semua transaksi yang terkait dengan murabahah, seperti pelimpahan wewenang (*tauliyah*), kerja sama (*isyarak*) dan kerugian (*wadhi'ah*), karena semua transaksi ini berdasar pada harga pertama yang merupakan modal, jika tidak mengetahuinya, maka jual beli tersebut tidak sah hingga di tempat

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

transaksi. Jika tidak diketahui hingga keduanya meninggalkan tempat tersebut, maka gugurlah transaksi itu.

- b. Mengetahui besarnya keuntungan

Mengetahui jumlah keuntungan adalah keharusan, karena ia merupakan bagian dari harga (tsaman), sedangkan mengetahui harga adalah syarat sahnya jual beli.

- c. Modal hendaklah berupa komoditas yang memiliki kesamaan dan sejenis, seperti benda-benda yang ditakar, ditimbang dan dihitung.

Syarat ini diperlukan dalam murabahah dan tauliyah, baik ketika jual beli dilakukan dengan penjual pertama atau orang lain. Serta baik keuntungan dari jenis harga pertama atau bukan, setelah jenis keuntungan disepakati berupa sesuatu yang diketahui ketentuannya, misalkan dirham ataupun lainnya. Jika modal dan benda-benda yang tidak memiliki kesamaan, seperti barang dagangan, selain dirham dan dinar, tidak boleh diperjualbelikan dengan cara murabahah atau tauliyah oleh pihak yang tidak memiliki barang dagangan. Hal ini karena murabahah atau tauliyah adalah jual beli dengan harga pertama, dengan adanya tambahan keuntungan dalam sistem murabahah.

- d. Sistem murabahah dalam harta riba hendaknya tidak menisbatkan riba tersebut terhadap harga pertama.

Seperti membeli barang yang ditakar atau ditimbang dengan barang sejenis dengan takaran yang sama, maka tidak boleh menjualnya dengan sistem murabahah. Hal semacam ini tidak diperbolehkan karena



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

murabahah adalah jual beli dengan harga pertama dengan adanya tambahan, sedangkan tambahan terhadap harta riba hukumnya adalah riba dan bukan keuntungan.

- e. Transaksi pertama harus sah secara syara'

Jika transaksi pertama tidak sah, maka tidak boleh dilakukan jual beli secara murabahah, karena murabahah adalah jual beli dengan harga pertama disertai tambahan keuntungan dan hak milik jual beli yang tidak sah ditetapkan dengan nilai barang atau dengan barang yang semisal bukan dengan harga, karena tidak benarnya penamaan

**2.3.5 Rukun dan Ketentuan Akad Murabahah**

Menurut Nurhayati dan Wasilah (2015:179) Rukun dan ketentuan akad murabahah adalah sebagai berikut :

1. Pelaku

Pelaku cakap hukum dan baligh (berakal dan dapat membedakan, sehingga jual beli dengan orang gila menjadi tidak sah sedangkan jual beli dengan anak kecil dianggap sah, apabila seizin walinya.

2. Objek Jual Beli, harus memenuhi persyaratan berikut.

- a. Barang yang diperjual belikan adalah barang halal

Maka semua barang yang diharamkan oleh Allah, tidak dapat dijadikan sebagai objek jual beli, karena barang tersebut dapat menyebabkan manusia bermaksiat atau melanggar laranagn Allah. Hal ini sesuai dengan hadist berikut ini.

“sesungguhnya Allah mengharmkan menjualbelikan khamar,

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

bangkai, babi, patung-patung.” (HR Bukhari Muslim)

“sesungguhnya Allah apabila mengharamkan sesuatu juga mengharamkan harganya” (HR Ahmad dan Abu Dawud).

b. Barang yang diperjualbelikan harus dapat diambil manfaatnya atau memiliki nilai, dan bukan merupakan barang-barang yang dilarang diperjualbelikan, misalnya: jual beli barang yang kedaluwarsa.

c. Barang tersebut dimiliki oleh penjual

Jual beli atas barang yang tidak dimiliki oleh penjual adalah tidak sah karena bagaimana mungkin ia dapat menyerahkan kepemilikan barang kepada orang lain atas barang yang bukan miliknya. Jual beli oleh bukan pemilik barang seperti ini, baru akan sah apabila mendapat izin dari pemilik barang.

Misalnya: seorang suami menjual harta milik istrinya, sepanjang si istri mengizinkan maka sah akadnya. Contoh lain, jual beli barang curian adalah tidak sah karena status kepemilikan barang tersebut tetap pada si pemilik harta.

*“Barangsiapa membeli barang curian sedangkan dia tahu bahwa itu hasil curian, maka sesungguhnya dia telah bersekutu di dalam dosa dan aibnya.”* (HR Al Baihaqi)

Contoh lainnya, jika si penjual telah menjual barangnya pada pembeli tertentu kemudian menjual kembali barang yang telah dijualnya kepada pembeli lain yang mau membayar lebih tinggi, hal inipun tidak dibolehkan karena barang tersebut bukan lagi miliknya.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

*“janganlah seorang menjual barang yang telah dijual...”* (HR Bukhari Muslim)

*“Bahwasanya otrang telah membeli dari dua orang, maka dia harus mengambil dari orang pertama.”* (HR Bukhari Muslim)

*“Bahwasanya orang telah membeli dari dua orang, maka dia harus mengambil dari oeang pertama,”* (HR Ahmad, An Nasa’i, Abu Dawud dan At Tarmizi)

- d. Barang tersebut dapat diserahkan tanpa tergantung dengan kejadian tertentu di masa depan. Barang yang tidak jelas waktu penyerahannya adalah tidak sah, karena dapat menimbulkan ketidakpastian (*gharar*), yang pada gilirannya dapat merugikan salah satu pihak yang bertransaksi dan dapat menimbulkan persengketaan.
- e. Barang tersebut harus diketahui secara spesifik dan dapat diidentifikasi oleh pembeli sehingga tidak ada *gharar* (ketidakpastian).
- f. Barang tersebut dapat diketahui kuantitas dan kualitasnya dengan jelas sehingga tidak ada *gharar*.
- g. Apabila suatu barang dapat dikuantifisir/ditakar/ditimbang maka atas barang yang diperjualbelikan harus dikuantifisir terlebih dahulu agar tidak timbul ketidakpastian atau *gharar*.
- h. Harga barang tersebut jelas

Harga barang atas barang yang diperjualbelikan diketahui oleh pembeli dan penjual, berikut cara pembayarannya tunai atau tangguh sehingga jelas dan tidak ada *gharar*.





### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Contoh: penjual berkata kepada pembeli, jika kamu membayara 1 bulan harganya Rp 700.000. tetapi jika kamu membayar 2 bulan maka harganya menjadi Rp 750.000. pembeli pun setuju, tanpa menyatakan harga mana yang dia setuju sehingga tidak menentu, kecuali dinyatakan harga yang mana yang disepakati. Begitu harga itu disepakati maka harga tersebut tidak boleh berubah.

- i. Barang yang diakadkan ada di tangan penjual

Barang dagangan yang tidak berada di tangan penjual akan menimbulkan ketidakpastian (*gharar*). Hakim bin Hizam berakata:

“wahai Rasulullah, sesungguhnya aku membeli barang dagangan, apakah yang halal dan apapula yang haramdaripadanya untukku?” Rasulullah bersabda: “jika kamu telah membeli sesuatu, maka janganlah kau jual sebelum ada di tanganmu”.

- j. Ijab kabul

Pernyataan dan ekspresi saling rida/rela diantara pihak-pihak pelaku akad yang dilakukan secara verbal, tertulis, melalui koresponden atau menggunakan cara-cara komunikasi modern. Apabila jual beli telah dilakukan dengan ketentuan syariah maka kepemilikannya, pembayarannya dan pemanfaatan atas barang yang diperjualbelikan menjadi halal. Demikian sebaliknya.

## 2.3.6 Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ( PSAK ) No. 102

Berikut ini adalah pengertian dari istilah yang digunakan dalam pernyataan

ini

1. Aset murabahah adalah aset yang diperoleh dengan tujuan untuk dijual

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak Cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

kembali dengan menggunakan akad murabahah.

Biaya perolehan adalah jumlah kas atau setara kas yang dibayarkan untuk memperoleh suatu aset sampai dengan aset tersebut dalam kondisi dan tempat yang siap untuk dijual atau digunakan.

Biaya perolehan tunai adalah biaya perolehan apabila transaksi dilakukan secara kas (tunai).

Diskon murabahah adalah pengurangan harga atau penerimaan dalam bentuk apapun yang diperoleh pihak pembeli dari pemasok.

Murabahah adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli.

Nilai wajar adalah jumlah yang dipakai untuk mempertukarkan suatu aset antara pihak-pihak yang berkeinginan dan memiliki pengetahuan memadai dalam suatu transaksi dengan wajar.

Potongan murabahah adalah pengurangan kewajiban pembeli akhir yang diberikan oleh pihak penjual.

Uang muka adalah jumlah yang dibayar oleh pembeli kepada penjual sebagai bukti komitmen untuk membeli barang dari penjual.

#### Karakteristik Murabahah yang diatur dalam PSAK 102

Murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam murabahah berdasarkan pesanan, penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pembeli.

Murabahah berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam murabahah pesanan mengikat pembeli tidak dapat membatalkan pesannya. Jika aset murabahah yang telah dibeli oleh penjual mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli, maka penurunan nilai tersebut menjadi tanggungan penjual dan akan mengurangi nilai akad.

Pembayaran murabahah dapat dilakukan secara tunai atau tangguh. Pembayaran tangguh adalah pembayaran yang dilakukan tidak pada saat barang diserahkan kepada pembeli, tetapi pembayaran dilakukan secara angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu.

4. Murabahah berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam murabahah pesanan mengikat pembeli tidak dapat membatalkan pesannya. Jika aset murabahah yang telah dibeli oleh penjual mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli, maka penurunan nilai tersebut menjadi tanggungan penjual dan akan mengurangi nilai akad. Pembayaran murabahah dapat dilakukan secara tunai atau tangguh. Pembayaran tangguh adalah pembayaran yang dilakukan tidak pada saat barang diserahkan kepada pembeli, tetapi pembayaran dilakukan secara angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu.

Akad murabahah memperkenalkan penawaran harga yang berbeda untuk cara pembayaran yang berbeda sebelum akad murabahah dilakukan. Namun jika akad tersebut telah disepakati, maka hanya ada satu harga (harga dalam akad) yang digunakan.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

#### © Hak cipta milik UIN Suska Riau

#### State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

7. Harga yang disepakati dalam murabahah adalah harga jual, sedangkan biaya perolehan harus diberitahukan. Jika penjual mendapatkan diskon sebelum akad murabahah, maka diskon itu merupakan hak pembeli

8. Diskon yang terkait dengan pembelian barang, antara lain, meliputi:

- 1) diskon dalam bentuk apapun dari pemasok atas pembelian barang.
- 2) diskon biaya asuransi dari perusahaan asuransi dalam rangka pembelian barang;
- 3) komisi dalam bentuk apapun yang diterima terkait dengan pembelian barang.

9. Diskon atas pembelian barang yang diterima setelah akad murabahah disepakati diperlakukan sesuai dengan kesepakatan dalam akad tersebut. Jika tidak diatur dalam akad, maka diskon tersebut menjadi hak penjual.

10. Penjual dapat meminta pembeli menyediakan agunan atas piutang murabahah, antara lain, dalam bentuk barang yang telah dibeli dari penjual dan/atau aset lainnya.

11. Penjual dapat meminta uang muka kepada pembeli sebagai bukti komitmen pembelian sebelum akad disepakati. Uang muka menjadi bagian pelunasan piutang murabahah, jika akad murabahah disepakati. Jika akad murabahah batal, maka uang muka dikembalikan kepada pembeli setelah dikurangi kerugian riil yang ditanggung oleh penjual. Jika uang muka itu lebih kecil dari kerugian, maka penjual dapat meminta tambahan dari pembeli.

12. Jika pembeli tidak dapat menyelesaikan piutang murabahah sesuai dengan

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

yang diperjanjikan, maka penjual dapat mengenakan denda kecuali jika dapat dibuktikan bahwa pembeli tidak atau belum mampu melunasi disebabkan oleh *force majeure*. Denda tersebut didasarkan pada pendekatan *ta'zir* yaitu untuk membuat pembeli lebih disiplin terhadap kewajibannya. Besarnya denda sesuai dengan yang diperjanjikan dalam akad dan dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana kebajikan.

13. Penjual boleh memberikan potongan pada saat pelunasan piutang murabahah jika pembeli:
  - 1) melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu; atau
  - 2) melakukan pelunasan pembayaran lebih cepat dari waktu yang telah disepakati.
14. Penjual boleh memberikan potongan dari total piutang murabahah yang belum dilunasi jika pembeli:
  - 1) melakukan pembayaran cicilan tepat waktu;
  - 2) mengalami penurunan kemampuan pembayaran; atau
  - 3) meminta potongan dengan alasan dapat diterima penjual.

#### Pengakuan dan Pengukuran

##### Akuntansi Untuk Penjual

1. Pada saat perolehan, aset murabahah diakui sebagai persediaan sebesar biaya perolehan.
2. Pengukuran aset murabahah setelah perolehan adalah sebagai berikut:
  - 1) jika murabahah pesanan mengikat, maka:
    - a. dinilai sebesar biaya perolehan; dan

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- b. jika terjadi penurunan nilai aset karena usang, rusak, atau kondisi lainnya sebelum diserahkan ke nasabah, penurunan nilai tersebut diakui sebagai beban dan mengurangi nilai aset.
- 2) jika murabahah tanpa pesanan atau murabahah pesanan tidak mengikat, maka:
  - a. dinilai berdasarkan biaya perolehan atau nilai neto yang dapat direalisasi, mana yang lebih rendah; dan
  - b. jika nilai neto yang dapat direalisasi lebih rendah dari biaya perolehan, maka selisihnya diakui sebagai kerugian.
3. Diskon pembelian aset murabahah diakui sebagai:
  - 1) pengurang biaya perolehan aset murabahah, jika terjadi sebelum akad murabahah;
  - 2) kewajiban kepada pembeli, jika terjadi setelah akad murabahah dan sesuai akad yang disepakati menjadi hak pembeli;
  - 3) tambahan keuntungan murabahah, jika terjadi setelah akad murabahah dan sesuai akad menjadi hak penjual; atau
  - 4) pendapatan operasi lain, jika terjadi setelah akad murabahah dan tidak diperjanjikan dalam akad.
4. Kewajiban penjual kepada pembeli atas pengembalian diskon pembelian akan tereliminasi pada saat:
  - 1) dilakukan pembayaran kepada pembeli sebesar jumlah potongan setelah dikurangi dengan biaya pengembalian; atau
  - 2) dipindahkan sebagai dana kebajikan jika pembeli sudah tidak dapat



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dijangkau oleh penjual.

5. Pada saat akad murabahah, piutang murabahah diakui sebesar biaya perolehan aset murabahah ditambah keuntungan yang disepakati. Pada akhir periode laporan keuangan, piutang murabahah dinilai sebesar nilai bersih yang dapat direalisasi, yaitu saldo piutang dikurangi penyisihan kerugian piutang.

6. Keuntungan murabahah diakui:

- 1) pada saat terjadinya penyerahan barang jika dilakukan secara tunai atau secara tangguh yang tidak melebihi satu tahun; atau
- 2) selama periode akad sesuai dengan tingkat risiko dan upaya untuk merealisasikan keuntungan tersebut untuk transaksi tangguh lebih dari satu tahun. Metode-metode berikut ini digunakan, dan dipilih yang paling sesuai dengan karakteristik risiko dan upaya transaksi murabahah-nya:
  - a. Keuntungan diakui saat penyerahan aset murabahah. Metode ini terapan untuk murabahah tangguh dimana risiko penagihan kas dari piutang murabahah dan beban pengelolaan piutang serta penagihannya relatif kecil.
  - b. Keuntungan diakui proporsional dengan besaran kas yang berhasil ditagih dari piutang murabahah. Metode ini terapan untuk transaksi murabahah tangguh dimana risiko piutang tidak tertagih relatif besar dan/atau beban untuk mengelola dan menagih piutang tersebut relatif besar juga.

### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

c. Keuntungan diakui saat seluruh piutang murabahah berhasil ditagih. Metode ini terapan untuk transaksi murabahah tangguh dimana risiko piutang tidak tertagih dan beban pengelolaan piutang serta penagihannya cukup besar. Dalam praktek, metode ini jarang dipakai, karena transaksi murabahah tangguh mungkin tidak terjadi bila tidak ada kepastian yang memadai akan penagihan kasnya.

7. Pengakuan keuntungan, dalam paragraf f 2) (b), dilakukan secara proporsional atas jumlah piutang yang berhasil ditagih dengan mengalikan persentase keuntungan terhadap jumlah piutang yang berhasil ditagih. Persentase keuntungan dihitung dengan perbandingan antara margin dan biaya perolehan aset murabahah.
8. Berikut ini contoh perhitungan keuntungan secara proporsional untuk suatu transaksi murabahah dengan biaya perolehan aset (pokok) Rp800,00 dan keuntungan Rp200,00; serta pembayaran dilakukan secara angsuran selama 3 tahun; dimana jumlah angsuran, pokok dan keuntungan yang diakui setiap tahun adalah sebagai berikut:

<i>Tahun</i>	<i>Angsuran Rp</i>	<i>Pokok Rp</i>	<i>Keuntungan Rp</i>
20X1	500	400	100
20X2	300	240	60
20X3	200	160	40

9. Potongan pelunasan piutang murabahah yang diberikan kepada pembeli yang melunasi secara tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang disepakati diakui sebagai pengurang keuntungan murabahah.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

10. Pemberian potongan pelunasan piutang murabahah dapat dilakukan dengan menggunakan salah satu metode berikut:
  - 1) diberikan pada saat pelunasan, yaitu penjual mengurangi piutang murabahah dan keuntungan murabahah; atau
  - 2) diberikan setelah pelunasan, yaitu penjual menerima pelunasan piutang dari pembeli dan kemudian membayarkan potongan pelunasannya kepada pembeli.
11. Potongan angsuran murabahah diakui sebagai berikut:
  - 1) jika disebabkan oleh pembeli yang membayar secara tepat waktu, maka diakui sebagai pengurang keuntungan murabahah;
  - 2) jika disebabkan oleh penurunan kemampuan pembayaran pembeli, maka diakui sebagai beban.
12. Denda dikenakan jika pembeli lalai dalam melakukan kewajibannya sesuai dengan akad, dan denda yang diterima diakui sebagai bagian dana kebajikan.
13. Pengakuan dan pengukuran uang muka adalah sebagai berikut:
  - 1) uang muka diakui sebagai uang muka pembelian sebesar jumlah yang diterima;
  - 2) jika barang jadi dibeli oleh pembeli, maka uang muka diakui sebagai pembayaran piutang (merupakan bagian pokok);
  - 3) jika barang batal dibeli oleh pembeli, maka uang muka dikembalikan kepada pembeli setelah diperhitungkan dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh penjual .



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

### Akuntansi Untuk Pembeli Akhir

Hutang yang timbul dari transaksi murabahah tangguh diakui sebagai hutang murabahah sebesar harga beli yang disepakati (jumlah yang wajib dibayarkan).

Aset yang diperoleh melalui transaksi murabahah diakui sebesar biaya perolehan murabahah tunai. Selisih antara harga beli yang disepakati dengan biaya perolehan tunai diakui sebagai beban murabahah tangguhan.

Beban murabahah tangguhan diamortisasi secara proporsional dengan porsi hutang murabahah.

Diskon pembelian yang diterima setelah akad murabahah, potongan pelunasan dan potongan hutang murabahah diakui sebagai pengurang beban murabahah tangguhan.

Denda yang dikenakan akibat kelalaian dalam melakukan kewajiban sesuai dengan akad diakui sebagai kerugian.

Potongan uang muka akibat pembeli akhir batal membeli barang diakui sebagai kerugian.

### Penyajian

Piutang murabahah disajikan sebesar nilai bersih yang dapat direalisasikan, yaitu saldo piutang murabahah dikurangi penisihan kerugian piutang.

Margin murabahah tangguhan disajikan sebagai pengurang (contra account) piutang murabah.

Beban murabahah tangguhan disajikan sebagai pengurang (contra account)

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

hutang murabahah.

### **Pengungkapan**

Penjual mengungkapkan hal-hal yang terkait dengan transaksi murabahah, tetapi tidak terbatas pada:

- (a) harga perolehan aset murabahah;
- (b) janji pemesanan dalam murabahah berdasarkan pesanan sebagai kewajiban atau bukan; dan
- (c) pengungkapan yang diperlukan sesuai PSAK 101: Penyajian Laporan Keuangan Syariah.

2. Pembeli mengungkapkan hal-hal yang terkait dengan transaksi murabahah, tetapi tidak terbatas pada:

- 1) nilai tunai aset yang diperoleh dari transaksi murabahah;
- 2) jangka waktu murabahah tangguh.
- 3) pengungkapan yang diperlukan sesuai PSAK 101: Penyajian Laporan Keuangan Syariah.

## **2.3.7 Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Pembiayaan Murabahah**

### **1. Ketentuan Umum Murabahah**

Menurut Yaya (2014 : 180) Ketentuan pembiayaan murabahah telah diatur dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Dalam fatwa ini, ketentuan umum murabahah adalah sebagai berikut;

#### **Pertama: ketentuan umum murabahah dalam bank syariah**

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara berutang.
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

#### Kedua : ketentuan murabahah kepada nasabah

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- 3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

harus menerima (membelinya) sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.

- 4) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- 5) Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka maka:
  - a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
  - b. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya

**Ketiga : Jaminan dalam Murabahah:**

- 1) Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

**Keempat : Utang dalam Murabahah:**

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.

- 1) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- 2) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

**Kelima : Penundaan Pembayaran dalam Murabahah:**

- 1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
- 2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

**Keenam : Bangkrut dalam Murabahah:**

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**2. Sanksi pada Murabahah**

Ketentuan sanksi dalam murabahah adalah sebagai berikut:

- 1) Sanksi yang dimaksud adalah sanksi yang dikenakan LKS kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan disengaja.
- 2) Nasabah yang tidak/belum mampu membayar disebabkan *force majeure* tidak boleh dikenakan sanksi.
- 3) Nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dan/atau tidak mempunyai kemauan dan itikad baik untuk membayar utangnya boleh dikenakan sanksi.
- 4) Sanksi didasarkan pada prinsip ta'zir, yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.
- 5) Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani.
- 6) Dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial.

**3. Perlakuan Akuntansi Murabahah****a. Pengakuan dan Pengukuran**

- 1) Pada saat perolehan, aset murabahah diakui sebagai persediaan sebesar biaya perolehan

D. Aset Murabahah                      xxx

K. Kas    xxx

- 2) Untuk murabahah pesanan mengikat, pengukuran aset murabahah setelah perolehan adalah dinilai sebesar biaya



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

perolehan dan jika terjadi penurunan nilai aset karena using, rusak atau kondisi lainnya sebelum diserahkan ke nasabah, penurunan nilai aset tersebut diakui sebagai beban dan mengurangi nilai aset. Jika terjadi penurunan nilai untuk murabahah pesanan mengikat, maka jurnal :

D. Beban Penurunan Nilai xxx

K. Aset Murabahah xxx

Untuk murabahah tanpa pesanan atau murabahah pesanan tidak mengikat maka aset dinilai berdasarkan biaya perolehan atau nilai bersih yang dapat direalisasi, dan dipilih mana yang lebih rendah. Apabila nilai bersih yang dapat direalisasi lebih rendah dari biaya perolehan, maka selisihnya diakui sebagai kerugian. Jika terjadi penurunan nilai untuk murabahah pesanan tidak mengikat, maka jurnal:

D. Kerugian Penurunan Nilai xxx

K. Aset Murabahah xxx

- 3) Apabila terdapat diskon pada saat pembelian aset murabahah, maka perlakuannya adalah sebagai berikut :
- a. Jika terjadi sebelum akad murabahah akan menjadi pengurang biaya perolehan aset murabahah, jurnal :

D. Aset Murabahah xxxK. Kas xxx

- b. Jika terjadi setelah akad murabahah dan sesuai akad yang

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

disepakati menjadi hak pembeli, menjadi kewajiban kepada pembeli, jurnal :

D. Kas xxx

K. Utang xxx

- c. Jika terjadi setelah akad murabahah dan sesuai akad yang disepakati menjadi hak penjual, menjadi tambahan keuntungan murabahah, jurnal :

D. Kas xxx

K. Keuntungan Murabahah xxx

- d. Jika terjadi setelah akad murabahah dan tidak diperjanjikan dalam akad, maka akan menjadi hak penjual dan diakui sebagai pendapatan operasional lain, jurnal :

D. Kas xxx

K. Pendapatan Operasional Lain xxx

- 4) Kewajiban penjual kepada pembeli atas pengembalian diskon tersebut akan tereliminasi pada saat :

- a. dilakukan pembayaran kepada pembeli, sehingga jurnal :

D. Utang xxx

K. Kas xxx

- b. akan dipindahkan sebagai dana kebajikan jika pembeli sudah tidak dapat dijangkau oleh penjual, sehingga jurnal :

D. Kas xxx

K. Utang xxx

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dan

D. Dana Kebajikan – Kas xxx

K.Dana Kebajikan-Potongan Pembelian xxx

5) Pengakuan keuntungan murabahah

- a. jika penjualan dilakukan secara tunai atau secara tangguh sepanjang masa angsuran murabahah tidak melebihi satu periode laporan keuangan, maka keuntungan murabahah diakui pada saat terjadinya akad murabahah :

D. Kas xxxD. Piutang Murabahah xxxK. Aset Murabahah xxx

K. Keuntungan xxx

- b. namun apabila angsuran lebih dari satu periode maka perlakuannya adalah sebagai berikut :

- (1) Keuntungan diakui saat penyerahan aset murabahah dengan syarat apabila resiko penagihannya kecil, maka dicatat dengan cara yang sama pada butir a.
- (2) Keuntungan diakui secara proporsional dengan besaran kas yang berhasil ditagih dari piutang murabahah, metode ini digunakan untuk transaksi murabahah tangguh di mana ada resiko piutang yang tidak tertagih relatif besar dan/atau beban untuk mengelola dan menagih piutang yang relatif besar, maka jurnal :



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Pada saat penjualan kredit dilakukan :

D. Piutang Murabahah	xxx
K. Aset Murabahah	xxx
K. Keuntungan Tangguhan	xxx

Pada saat penerimaan angsuran :

D. Kas	xxx
K. Piutang Murabahah	xxx
D. Keuntungan Tangguhan	xxx
K. Keuntungan	xxx

Contoh pengakuan keuntungan secara proporsional adalah jika perolehan aset Rp1.000,- dan keuntungan Rp250, (20% dari harga jual), maka :

Tahun	Angsuran	Harga Pokok	keuntungan
1	500	480	120
2	400	320	80
3	250	200	50

- (3) Keuntungan diakui saat seluruh piutang murabahah berhasil ditagih, metode ini digunakan untuk transaksi murabahah tangguh di mana resiko piutang tidak tertagih dan beban pengelolaan piutang serta penagihannya cukup besar. Pencatatannya sama dengan poin (2), hanya saja jurnal pengakuan keuntungan dibuat

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

saat seluruh piutang telah selesai ditagih.

- 6) Pada saat akad murabahah piutang diakui sebesar biaya perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Pada akhir periode laporan keuangan, piutang murabahah dinilai sebesar nilai bersih yang dapat direalisasi sama dengan akuntansi konvensional, yaitu saldo piutang dikurangi penyisihan kerugian piutang. Jurnal untuk penyisihan piutang tak tertagih :

D. Beban Piutang Tak tertagih                      xxx

K. Penyisihan Piutang tak Tertagih              xxx

- 7) Potongan pelunasan piutang murabahah yang diberikan kepada pembeli yang melunasi tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang disepakati diakui sebagai pengurang keuntungan murabahah :

- a. jika potongan diberikan pada saat pelunasan, maka dianggap sebagai pengurang keuntungan murabahah, dan jurnal :

D. Kas    xxx

D. Keuntungan Ditangguhkan                      xxx

K. Piutang Murabahah                                      xxx

K. Keuntungan Murabahah                              xxx

1. Jika potongan diberikan setelah pelunasan yaitu penjual menerima pelunasan piutang dari pembeli dan kemudian membayarkan potongan pelunasannya kepada pembeli.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Maka jurnal :

Pada saat penerimaan piutang dari pembeli :

D. Kas	xxx
D. Keuntungan Ditangguhkan	xxx
K. Piutang Murabahah	xxx
K. Keuntungan Murabahah	xxx

Pada saat pengembalian kepada pembeli :

D. Keuntungan Murabahahx	xxx
K. Kas	xxx

- 8) Denda dikenakan jika pembeli lalai dalam melakukan kewajibannya sesuai dengan akad, dan denda yang diterima diakui sebagai bagian dana kebajikan :

D. Dana Kebajikan-Kas	xxx
K. Dana Kebajikan - Denda	Xxx

- 9) Pengakuan dan pengakuan penerimaan uang muka adalah sebagai berikut :

- a. Uang muka diakui sebagai uang muka pembelian sebesar jumlah yang diterima ;
- b. pada saat barang jadi dibeli oleh pembeli maka uang muka diakui sebagai pembayaran piutang (merupakan bagian pokok);
- c. jika barang batal dibeli oleh pembeli maka uang muka dikembalikan kepada pembeli setelah diperhitungkan



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh penjual.

Jurnal yang terkait dengan penerimaan uang muka :

- i. Penerimaan uang muka dari pembeli :

D. Kas xxx

K. Utang lain-Uang muka Murabahah xxx

- ii. Apabila murabahah jadi dilaksanakan :

D. Utang lain-Uang muka Murabahah xxx

K. Piutang Murabahah xxx

Sehingga untuk penentuan margin keuntungan didasarkan atas nilai piutang (harga jual kepada pembeli setelah dikurangi uang muka).

- iii. Pesanan dibatalkan, jika uang muka yang dibayarkan oleh calon pembeli lebih besar daripada biaya yang telah dikeluarkan oleh penjual dalam rangka memenuhi permintaan calon pembeli maka selisihnya dikembalikan pada calon pembeli.

D. Utang lain-Uang Muka Murabahah xxx

K. Pendapatan Operasional xxx

K. Kas xxx

- iv. Pesanan dibatalkan, jika uang muka yang dibayarkan oleh calon pembeli lebih kecil daripada biaya yang telah dikeluarkan oleh penjual dalam rangka memenuhi permintaan calon pembeli, maka penjual dapat meminta

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

pembeli untuk membayarkan kekurangannya dan pembeli membayarkan kekurangannya.

D. Kas/Piutang xxx

D. Utang lain-Uang Muka Murabahah xxx

K. Pendapatan Operasional xxx

## b. Penyajian

Piutang murabahah disajikan sebesar nilai bersih yang dapat direalisasikan, yaitu saldo piutang murabahah dikurangi penyisihan kerugian piutang. Keuntungan murabahah tangguhan disajikan sebagai pengurang piutang murabahah.

## c. Pengungkapan

Penjual mengungkapkan hal-hal yang terkait dengan transaksi murabahah, tetapi tidak terbatas pada :

- 1) harga perolehan aset murabahah ;
- 2) janji pemesanan dalam murabahah berdasarkan pesanan sebagai kewajiban atau bukan; dan
- 3) pengungkapan yang diperlukan sesuai PSAK No. 101 tentang

Penyajian Laporan Keuangan Syariah

UIN SUSKA RIAU



## Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## 2.4 Penelitian Terdahulu

Tabel 2

## Penelitian Terdahulu Tentang Murabahah

No	Nama Peneliti	Tahun	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Parno dan Tikawati	2016	Analisis Penerapan PSAK No. 102 untuk Pembiayaan Murabahah pada KPN IAIN Samarinda	Perlakuan akuntansi murabahah pada KPN IAIN Samarinda yang berkaitan dengan pengakuan dan pengukuran, penyajian dan pengungkapan belum sepenuhnya sesuai dengan PSAK No. 102.
2.	Shindy Marcela Nasir dan Siswadi Sululing	2015	Penerapan Akuntansi Murabahah Terhadap Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Syariah	Dalam menentukan margin, Bank Syariah Mandiri Cabang Luwuk telah menetapkan besarnya margin. Tidak terjadi tawar menawar antara nasabah dengan Bank Syariah Mandiri Cabang Luwuk dalam





### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

			Mandiri Cabang Luwuk	menetapkan besarnya margin. Hal ini sesuai dengan Akuntansi Murabahah yang menyatakan bahwa dalam sistem pembiayaan transaksi murabahah bank bertindak sebagai penjual dan nasabah bertindak sebagai pembeli atas barang dan dinilai sebesar harga jual ditambah keuntungan. (PSAK No.102 : Akuntansi Murabahah, paragraf 06). Namun tidak sesuai dengan prinsip syariah.
3.	Rani Febrian, dan Sepky Mardian	2017	Penerapan PSAK NO. 102 Atas Transaksi Murabahah: Studi Pada Baitul Maal Wa	Dari 13 BMT di Kota Depok yang telah menerapkan PSAK 102 atas transaksi murabahah. Penerapan PSAK 102 yang terbagi menjadi



### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

			Tamwil Di Depok, Jawa Barat	empat komponen dimana setiap komponen tersebut telah diterapkan oleh BMT di Kota Depok yang menjadi objek penelitian ini, meskipun tidak seluruhnya. Kemudian jika dirata-ratakan jawaban responden di BMT tersebut yang telah menerapkan PSAK 102 sebesar 68,4% dan yang belum menerapkan PSAK 102 sebesar 31,6%. Sehingga dapat disimpulkan bahwa 13 BMT di Kota Depok rata-rata telah menerapkan PSAK 102 atas transaksi murabahah.
4.	Inggrid Eka Pratiwi dan Dina Fitrisia	2014	Analisis Penerapan PSAK – 102	Selama proses akad, dalam hal pengukuran keuntungan murabahah

### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

	Septiarini		Murabahah (Studi Kasus Pada KSU BMT Rahmat Syariah Kediri)	telah sesuai dengan PSAK 102, namun dalam hal pengakuan, penyajian, dan pengungkapan tidak sesuai dengan PSAK 102. Sedangkan dalam pengakuan, pengukuran, dan pengungkapan denda (tazir) sudah sesuai dengan PSAK 102 hanya penyajiannya saja yang tidak sesuai dengan PSAK 102.
5.	Lukman Haryoso	2017	Penerapan Prinsip Pembiayaan Syariah (Murabahah) Pada BMT Bina Usaha di Kabupaten Semarang	BMT sudah menjalankan kegiatan pembiayaan murabahah dengan mengacu pada prinsip-prinsip syariah yang dikeluarkan oleh DSN MUI. Akan tetapi yang masih menjadi point penting khususnya para pelaku usaha merasa





### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

				bahwa pembiayaan murabahah yang diberikan untuk modal usaha dirasa masih kurang maksimal, para pelaku usaha berharap bahwa pembiayaan yang diberikan bisa mencukupi agar keberlangsungan usaha dapat memberikan pencapaian yang maksimal.
6.	Ahmad Saiful, dan Syamsuri Rahim	2019	Perlakuan Akuntansi Dan Akad Murabahah Di Bmt Insan Sakinah Kpc Lombe Sulawesi Tenggara	Pembiayaan murabahah dan metode penentuan margin yang dilakukan oleh BMT Insan Sakinah pada dasarnya sudah sesuai dengan tuntunan syari'ah dimana sebelum terjadinya kesepakatan antara mitra dengan BMT dilakukan atas dasar negosiasi, akan tetapi

### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

				prosedur pembiayaan murabahah belum sesuai dengan prosedur yang ditetapkan oleh fatwa DSN MUI. Dimana pelaksanaan akad murabahah dan wakalah dilakukan dalam satu waktu. Secara konsep syari'ah, akad murabahah dan wakalah dilakukan terpisah.
7.	Alghiffari Yuranda dan Rulfah M Daud	2019	Analisis Akad Pembiayaa Murabahah Perumahan (KPR) Pada PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh	Pembiayaan murabahah dan murabahah bil wakalah yang dipraktekkan PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh juga telah selaras dengan apa yang telah ditentukan oleh Fatwa DSN-MUI, dimana pihak nasabah tetap menerima uang dana pembiayaan

yang dimasukkan ke rekening nasabah yang dibuktikan dengan faktur-faktur atau bukti transaksi lainnya dan dari pihak bank juga sudah memiliki barang/rumah yang akan dijual ke nasabah.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.





### BAB III

#### GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

##### 3.1 Sejarah Berdirinya PT. Bank BRI Syariah KC Pekanbaru

Pada awalnya Bank Rakyat Indonesia (BRI) didirikan di Purwokerto, Jawa Tengah oleh Raden Aria Wiriadimaja, Patih Banyumas dengan nama *“hut pen spaarbank der inlandsche bestuurs amtenaren”* atau bank bantuan dan impanan milik priayi yang berkebangsaan Indonesia (pribumi). Pada awalnya kegiatan bank ini hanya menampung pemasukan angsuran dan para peminjam kas masjid yang dikelola oleh patih tersebut. Selanjutnya setelah modal usaha terkumpul melalui bantuan asisten residen Banyumas, maka pada tanggal 16 Desember 1895 pendirian bank tersebut diresmikan. Tanggal itulah yang kemudian dijadikan sebagai hari kelahiran BRI (Dokumen dan Arsip PT. BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru, 2017).

PT. BRI (Persero, Tbk) yang didirikan sejak tahun 1895 didasarkan pelayanan pada masyarakat kecil sampai sekarang tetap konsisten, yaitu dengan fokus pemberian fasilitas kredit kepada golongan pengusaha menengah dan kecil. Dalam upaya untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, memenuhi kebutuhan masyarakat akan pelayanan perbankan yang bebas bunga, maka pada Desember 2000 dibentuk Tim Pengembangan Bank Syariah BRI untuk mempersiapkan berdirinya unit syariah di BRI. Rapat umum pemegang saham (RPUS) luar biasa pada Juni 2001 berhasil merubah anggaran dasar BRI



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dengan menambah atau mencantumkan kalimat kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.

Dengan dasar itulah maka pada tanggal 7 Desember 2001 keluar surat Keputusan Direksi mengenai struktur organisasi Unit Syariah pada PT. BRI, struktur organisasi kantor cabang dan kantor cabang pembantu Syariah PT. BRI, Unit Usaha Syariah Kantor Cabang PT. BRI Syariah yang pertama pada tanggal 7 Desember 2002 di Jakarta dan Semarang. Seiring dengan dunia perbankan syariah yang semakin pesat maka sampai saat ini Unit Usaha Syariah telah berhasil membuka 16 kantor cabang, dan 1 kantor cabang pembantu. Pada tahun 2005 PT. BRI Syariah telah membuka outlet pelayanan menjadi 28 kantor cabang dan 14 kantor cabang pembantu.

Sedangkan Kantor Cabang PT. Bank BRI Syariah wilayah Pekanbaru didirikan pada tanggal 21 Januari 2005 organisasi Unit Usaha Syariah PP (Persero) SK Direksi BRI No. Kep: S. DIR/ PPP/ 12/ 2001 Tanggal 07 Desember 2001 yang lokasinya terletak di jalan Jl. Arifin Ahmad NO. 7-9 Pekanbaru.

Demikian seterusnya akan dikembangkan jaringan berbasis IT (ilmu dan teknologi) dengan memanfaatkan jaringan BRI Syariah yang berbasis IT di tahun-tahun yang akan datang merambah sampai ke pelosok-pelosok desa guna menggerakkan sector perekonomian wilayah. Sama halnya seperti BRI Unit Desa, yang tersebar di pelosok-pelosok tanah air, yang kehadirannya selaku lembaga perbankan di sector pedesaan dan kehandalannya telah diakui oleh dunia internasional.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak Cipta milik UIN Suska Riau  
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

### **3.2 Falsafah dan Landasan Hukum PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru**

#### **3.2.1 Falsafah Dasar**

Falsafah dasar PT. Bank BRI Syariah Cabang Pekanbaru mengacu kepada ajaran agama Islam yang bersumber kepada Al-Qur'an, Hadits/As-Sunnah dan Ijtihad. Yang mengajarkan kepada umatnya untuk berusaha mendapatkan kehidupan yang baik di akhirat. Memperoleh kehidupan yang baik di dunia dan di akhirat inilah yang dapat menjamin dicapainya kesejahteraan hidup lahir dan batin.

Dengan demikian, kesejahteraan yang hendak dicapai itu adalah sebagaimana perintah Allah SWT dalam Al-Qur'an disebutkan Surah Al- Baqarah

(2): 201 yang artinya :

“dan di antara mereka ada orang yang berdoa: "Ya Tuhan Kami, berilah Kami kebaikan di dunia dan kebaikan di akhirat dan peliharalah Kami dari siksa neraka".

#### **3.2.2 Landasan Hukum Bank Syariah (Unit Usaha Syariah Kantor Cabang Syariah)**

1. UU No. 7 Tahun 1992 yang telah dirubah dengan UU Nomor 10 Tahun 1998
2. UU No. 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia
3. PBI No. 4/ 1. PBI/ 2002 Tentang kegiatan usaha bank umum konvensional menjadi bank umum berdasarkan prinsip syariah dan



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

pembukaan kantor bank berdasarkan prinsip syariah oleh bank umum konvensional.

4. RUPS luar biasa PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) tanggal 23 Juni 2001.
5. SK DIR. BRI No. Kep: S.74 DIR/PPP/12/2001 tanggal 7 Desember 2001.
6. SK DIR. BRI. No. Kep: S. 75 DIR/PPP/12/2001 tanggal 7 Desember 2001.
7. SK Direksi BRI No. Kep: S. 74 DIR/PPP/12/2001 tanggal 7 Desember 2001 tentang Organisasi Unit Usaha Syariah PT. BRI (Persero)

**Pasal 1:** Tugas utama Unit Usaha Syariah adalah merencanakan, mengorganisasikan, mengembangkan, usaha perbankan berdasarkan prinsip syariah dalam rangka meningkatkan bisnis BRI secara keseluruhan sekaligus melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap kantor cabang atau kantor cabang pembantu. BRI Syariah berdasarkan strategi yang telah ditetapkan.

**Pasal 2 :** Unit Usaha Syariah berada di bawah binaan Direktur bisnis mikro dan ritel.

**Pasal 3 :** Organisasi Unit Usaha Syariah dipimpin oleh kepala unit usaha syariah terdiri dari 4 bagian dan 1 group staff perencanaan serta kantor-kantor cabang, sebagai berikut:

- 1) Group staff perencana

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- 2) Bagian pengembangan bisnis Bagian pengembangan sumber daya dan hubungan lembaga
- 3) Bagian pengembangan organisasi dan teknologi
- 4) Bagian penyelia
- 5) Kantor-kantor cabang BRI Syariah.

**3.2.3 Visi dan Misi PT. Bank BRI Syariah KC Pekanbaru****1. Visi**

Menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.

**2. Misi**

- 1) Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.
- 2) Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
- 3) Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dan dimana pun.
- 4) Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketenteraman pikiran.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## BAB V

### PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah penulis lakukan pada PT. BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru terhadap penerapan pembiayaan dengan prinsip jual beli *murabahah* dan perlakuan akuntansinya berdasarkan PSAK No. 102, maka dapat diambil beberapa kesimpulan dan saran yang diharapkan nantinya akan berguna bagi pihak perbankan dalam penerapan akuntansi *murabahah*.

#### 5.1 Kesimpulan

1. PT BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru tidak menjadi penjual, namun menjadi pihak penyedia dana dengan menggabungkan akad wakalah dan *murabahah* menjadi satu ijab qabul atau kesepakatan. Hal ini menjadikan entitas berperan sebagai lembaga pembiayaan sehingga tidak memiliki risiko kepemilikan persediaan. BRI Syariah tetap mencatat pengakuan persediaan *murabahah* dalam kebijakan akuntansinya meskipun berperan sebagai lembaga pemberi pinjaman.
2. Secara garis besar perlakuan akuntansi yang dilakukan oleh PT. BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru yang tercantum dalam Laporan Keuangan tahun 2018 telah menjalankan substansi isi PSAK 50, 55, dan 60 yang diatur dalam PSAK 102 Revisi 2013.





#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## 5.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan, maka saran yang dapat diberikan adalah sebagai berikut:

1. PT. BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru sebaiknya memisahkan antara akad Wakalah dan Murabahah yang telah diterapkan selama ini agar fungsi Bank dalam pembiayaan Murabahah ini sesuai dengan aturannya yakni sebagai Penjual bukan hanya sebagai pemberi pinjaman saja.
2. Diharapkan untuk penelitian selanjutnya dapat melakukan penelitian pembiayaan di PT. BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru seperti pembiayaan mu-dharabah, salam, istishna', Musyarakah, dan Ijarah.

UIN SUSKA RIAU

## DAFTAR PUSTAKA

- Al-Qur'an dan Terjemahan. 2002. Mushaf Al-Hilali. Banten: PT Insan Media
- Djamil, Fathurrahman. 2013. *Penerapan Hukum Perjanjian Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*.
- Febrian, Rani dan Sepky Mardian. 2017. "Penerapan PSAK NO. 102 Atas Transaksi Murabahah: Studi Pada Baitul Maal Wa Tamwil Di Depok, Jawa Barat." *IKONOMIKA :Journal of Islamic Economics and Business*, (Online), Vol. 2, No. 1, diakses 21 Februari 2019.
- Haryoso, Lukman. 2017. "Penerapan Prinsip Pembiayaan Syariah (Murabahah) Pada BMT Bina Usaha Di Kabupaten Semarang." *Jurnal Law and Justice*, (Online), Vol. 2, No.1, diakses pada 19 Januari 2019.
- Husna, Fitrotul. 2014. *Analisis Penerapan PSAK No. 102 Terhadap Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Griya Ib Hasanah di PT. BNI Syariah Cabang Pekanbaru*. Skripsi. Pekanbaru: Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.
- Jawari, Yadi. 2015. *Lembaga Keuangan Syariah*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Kasim, Adiwarmen A. 2011. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. 2015. *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada.
- Masyithoh, Novita Dewi. 2016. "Analisis Normatif Undang-Undang No. 1 Tahun

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2013 Tentang Lembaga Keuangan Mikro (Lkm) Atas Status Badan Hukum Dan Pengawasan Baitul Maal Wat Tamwil (Bmt).” *Economica: Jurnal Ekonomi Islam*, (Online), Vol.5, No.2, diakses 17 Januari 2019.

Nasir, Cindy Marcela dan Siswadi Sululing. 2015. “Penerapan Akuntansi Murabahah Terhadap Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Luwuk.” *Jurnal Akuntansi*, (Online), Vol.19, No.1, diakses 11 November 2019

Nurhayati, Sri dan Wasilah. 2015. *Akuntansi Syariah di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.

Prabowo, Andri Eko. 2014. *Pengantar Akuntansi Syariah : Pendekatan Praktis*. Yogyakarta: CV Bina Karya Utama.

Pratiwi, Ingrid Eka dan Dina Fitriasia Septiarin. 2014. " Analisis Penerapan PSAK – 102 Murabahah (Studi Kasus Pada KSU BMT Rahmat Syariah Kediri)." *Akrual: Jurnal Akuntansi*. (Online), Vol. 6, No.1, diakses 13 Desember 2018

PSAK 102 - Akuntansi Murabahah. Revisi 2013

Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia Tahun 2013

Redwan, Hasan Ahmad. 2013. *Manajemen Baitul Mal wa Tamwil*. Bandung: CV Pustaka Setia.

Rodoni, Ahmad dan Abdul Hamid. 2008. *Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: PT. Bestari Buana Murni.

Saiful, Ahmad dan Syamsuri Rahim. 2019. "Perlakuan Akuntansi Dan Akad Murabahah Di BMT Insan Sakinah Kpc Lombe Sulawesi Tenggara." *PARADOKS: Jurnal Ilmu Ekonomi*, (Online), Vol. 2, No.1, diakses 8 Juni 2019.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Tikawati & Parno . 2016. “Analisis Penerapan PSAK No. 102 Untuk Pembiayaan Murabahah Pada KPN IAIN Samarinda.” *Jurnal Ekonomi Islam El-JIZYA*, (Online), Vol.4 No.2, diakses 13 Desember 2018

Wiroso. 2011. *Produk Perbankan Syariah*. Jakarta: LPFE Usakti.

Wiroso. 2011. *Akuntansi Transaksi Syariah*. Jakarta: Ikatan Akuntan Indonesia.

Yaya, Rizal, dkk. 2014. *Akuntansi Perbankan Syariah Teori Dan Praktik Kontemporer Berdasarkan PAPS I 2013 Edisi 2*. Jakarta: Salemba Empat.

Yuranda, Alghiffari dan Rulfah M Daud. 2019. “Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Perumahan (KPR) Pada PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh.” *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Akuntansi (JIMEKA)*, (Online), Vol. 4, No. 1, diakses 18 Juni 2019.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



UIN SUSKA RIAU

KEMENTERIAN AGAMA  
FAKULTAS EKONOMI DAN ILMU SOSIAL  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU  
كلية العلوم الاقتصادية والاجتماعية  
FACULTY OF ECONOMICS AND SOCIAL SCIENCES  
Jl. H.R. Soebrandt No. 155 KM. 15 Simpang Baru Panam Pekanbaru 28293 P.O. Box 1004 Telp. 0761-562051  
Fax. 0761-562052 Web. www.uin-suska.ac.id, E-mail: fekosos@uin-suska.ac.id

Nomor : Un.04/F.VII/PP.00.9/5251/2019  
Tgl. : Biasa  
Tempat : -  
Hal : Izin Riset

Pekanbaru, 28 Agustus 2019 M  
26 Zulhijjah 1440 H

Kepada  
Yth. Pimpinan  
PT. Bank Bri Syariah  
Kantor Cabang Pekanbaru  
di Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan hormat, disampaikan bahwa salah seorang Mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau :

Nama : Nur Fitri  
NIM. : 11573204840  
Jurusan : Akuntansi  
Semester : IX (Sembilan)

bermaksud mengadakan Riset dalam rangka penulisan skripsi yang berjudul:  
"Analisis Penerapan PSAK 102 untuk Pembiayaan Murabahah pada PT.  
BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru" Untuk itu kami mohon kiranya  
Saudara berkenan memberikan bantuan yang diperlukan kepada mahasiswa  
tersebut.

Demikianlah, atas bantuan dan kerjasama Saudara diucapkan terima kasih.

Dekan,



DEK. H. M. Said HM, M.Ag, MMf  
NIP. 19620512 198903 1 003

## Lampiran

## Lampiran 1. Hasil wawancara

Narasumber : Bapak Tengku Muhammad Haris

Jabatan : Account Officer Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru

Pewawancara : Nur Fitri

1. Apa produk yang paling dominan di BRI Syariah Cabang Pekanbaru ?

Hampir 80 % produk nya yaitu Murabahah, 10% Musyarakah, 10% nya ijarah dan

2. Bagaimana prosedur pembiayaan murabahah?

- Survei
- Pembayaran uang muka oleh nasabah ke penjual
- Perhitungan angsuran apakah sesuai atau tidak dengan penghasilan
- Setelah sesuai barulah dilanjutkan dengan akad

3. Apakah dalam pembiayaan murabahah barang yang diperjualbelikan adalah aset milik bank?

Tidak, karena bank tidak memiliki persediaan aset, oleh karena itu pembiayaan murabahah dilakukan dengan dua akad yaitu akad wakalah dan akad jual beli. Jika nasabah ingin membeli barang, maka nasabah dapat memilih barang yang sesuai keinginannya, disini bank menggunakan akad wakalah yakni pembelian barang dengan cara diwakilkan oleh nasabah kepada bank untuk membeli barang dari supplier/developer. Setelah itu barulah bank menggunakan akad jual beli dengan nasabah.

4. Apakah BRI Syariah cabang Pekanbaru memberikan potongan pelunasan piutang murabahah (pengurangan kewajiban pembeli akhir) kepada nasabah?

Potongan pelunasan diberikan kepada anggota yang membayar tepat waktu atau lebih cepat dari tenggang waktu yang telah disepakati didalam akad. Potongan yang berikan berupa potongan pelunasan bagian keuntungan (margin) dengan catatan nasabah lancar membayar angsuran, bersifat kooperatif, dan mempunyai catatan aktif bertransaksi di rekenng BRI Syariah.

5. Berapa persentase keuntungan murabahah yang ditetapkan oleh BRI Syariah ?



Setiap tiga bulan sekali ada tim yang menganalisa keawajaran keuntungan bank yang akan mengevaluasi keuntungan yang diterapkan bank, apakah keuntungan masih bersaing atau tidak. Untuk saat ini keuntungan berkisar antara 12,5% - 14%.

6. Jika nasabah lalai dalam membayar kewajibannya, apakah BRI Syariah mengenakan denda kepada nasabah?

Denda harian berkisar Rp 100 – Rp 300 per hari. Denda diberikan kepada anggota yang lalai membayar kewajiban bertujuan untuk memberikan efek jera, oleh karena itu denda hanya dibunyikan dalam akad namun dalam prakteknya jarang sekali diterapkan, bank hanya menagih pokok tertunggak dan margin tertunggak. Denda hanya diterapkan untuk perusahaan yang besar saja. Dan dana denda akan dimasukkan ke dalam dana *qardul hasan* dan akan disalurkan ke dalam dana infaq dan sedekah.

7. Bagaimana pengakuan dan pengukuran piutang murabahah?

Piutang murabahah diakui sebesar biaya perolehan ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati.

8. Bagaimana pengakuan dan pengukuran keuntungan murabahah?

Keuntungan murabahah diakui proporsional dengan besaran kas yang berhasil ditagih dari piutang murabahah. Tetapi dalam angsuran piutang murabahah dibedakan menjadi dua, yaitu angsuran pokok dan angsuran margin.

9. Bagaimana prosedur pencatatan transaksi yang ada pada PT BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru ?

Semua transaksi yang terjadi disini akan langsung dicatat oleh bagian keuangan melalui sistem yang telah ditentukan, dan sistem tersebut langsung terhubung dengan sistem yang ada di Kantor Pusat yakni di Jakarta, jadi laporan keuangan PT BRI Syariah disini bisa dilihat dari laporan keuangan yang telah dipublikasi oleh kantor pusat.

10. Apabila terdapat diskon untuk pembelian, apakah akan mengurangi pokok atau margin ?

Diskon tersebut akan mengurangi margin, pokok tidak akan dikurangi. Namun apabila terdapat diskon dari developer diawal baru akan mengurangi harga pokok, karena harga yang telah ditetapkan oleh developer dengan nasabah maka harta itulah yang akan dijadikan harga pokok.

11. Nasabah yang membayarkan uang muka ke developer apakah atas nama bank atau nasabah?



Jika nasabah ingin membayar ke developer bank memperbolehkan, maka kwitansi nya akan menjadi atas nama nasabah. Boleh juga apabila bank yang melunasi ke developer, misalnya nasabah membuka rekening di bank bri syariah, nasabah menyetorkan DP, apabila dalam akad ditetapkan kalau DP akan disetorkan ke developer berbarengan dengan pelunasan, bisa juga. Namun pada umumnya DP tersebut dibayar di awal, maka nasabah yang membayarkan ke developer atas nama nasabah karena sebagai pengikat antara nasabah dengan developer. Terkecuali ada ketentuan DP harus tercantum di rekening.

12. Pada saat perolehan apakah aset murabahah akan di jurnal sebagai persediaan ?

Selama nasabah berhutang ke bank, otomatis aset menjadi aset bank, aset akan keluar setelah nasabah melunasi pembiayaan tersebut. Selama nasabah masih terikat pembiayaan dengan bank, maka bank yang akan bertanggung jawab terhadap aset tersebut, bank akan mengontrol dengan cara penagihan, kemudian mengingatkan kepada nasabah bahwa rumah tersebut wajib ditempati apabila bersubsidi, karena apabila jaminannya menyusut otomatis aset bank juga akan berkurang.

13. Bagaimana pengakuan untuk angsuran tiap bulannya?

Apabila nasabah membayar angsuran akan masuk ke rekening nasabah, debit di rekening nasabah akan mengurangi aset di rekening bank Bri syariah, jadi aset di bank akan berkurang, misalnya awalnya 130 (juta) kemudian dibayar bulan pertama menjadi 129 (juta).

14. Jika nasabah batal membeli barang yang dipesan, tetapi sudah menyerahkan uang muka, apakah uang muka tersebut diakui sebagai ganti rugi?

Bank akan menyerahkan semua uang muka yang telah dibayarkan oleh nasabah tanpa memotong sepeserpun.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.





1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**LAPORAN KEUANGAN PT BANK BRISYARIAH Tbk**

S.F. & D.  
(Group)

  
Mark Hall Satterton

  
William





## AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH BIL WAKALAH

Nomor: 066/MRBH/PKB/XI/2018

Akad Pembiayaan Murabahah ini dibuat dan ditandatangani pada hari Selasa, tanggal dua puluh November dua ribu delapan belas (20-11-2018), yang diadakan oleh dan antara pihak-pihak :

1. Tuan **RENOV ISLAMY RIZA**, lahir di Rumbai, tanggal 26-11-1980 ( dua puluh enam November seribu sembilan ratus delapan puluh ), bertempat tinggal di Provinsi Riau, Jalan Melati Indah Prum Villa Melati Permai N-14, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 010, Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 1471122611800001, Dalam hal ini bertindak selaku Manager Marketing PT.BANK BRISYARIAH Cabang Pekanbaru, berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT.BANK BRISYARIAH tanggal 20-10-2014 (dua puluh Oktober dua ribu empat belas) Nomor 425-LCCG/HCO/10-2014, dan Surat Kuasa Substitusi tanggal 27-07-2015 (dua puluh tujuh Juli dua ribu lima belas) nomor **B.024/KC-PKB/SDM/VII/2015** dari Tuan **RAHMADIANNUR**, lahir di Kotawaringin, tanggal 19-02-1975 ( sembilan belas Februari seribu sembilan ratus tujuh puluh lima ), bertempat tinggal di Provinsi Sulawesi Selatan, Jalan Bumi 11 Blok A.11 Nomor 16 BPH, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 011, Kelurahan Gunung Sari, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan: 7371131902750026, Untuk sementara berada di Pekanbaru. Dalam hal ini bertindak selaku Pemimpin Cabang Pekanbaru PT.BANK BRISYARIAH berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT.BANK BRISYARIAH tanggal 18-06-2015 (delapan belas Juni dua ribu lima belas) Nomor 111-PDR/06-2015 dan Akta Kuasa Direksi PT. BANK BRISYARIAH tanggal 23-05-2011 (dua puluh tiga Mei dua ribu sebelas) Nomor 75 yang dibuat dihadapan Pudji Redjeki Irawati, S.H., Notaris di Jakarta, dengan demikian sah berwenang bertindak untuk dan atas nama PT BANK BRISYARIAH, berkedudukan di Jakarta Pusat, yang anggaran dasarnya telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 28-05-1971 (dua puluh delapan Mei seribu sembilan ratus tujuh puluh satu) Nomor: 43 Tambahan Nomor: 242, dan telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan anggaran dasar terakhir dimuat dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 20-09-2013 (dua puluh September dua ribu tiga belas) Nomor: 76 Tambahan: 113984. Untuk selanjutnya disebut "**BANK**"

2. Nyonya **SUDARMI**, Pekerjaan Karyawan Swasta, Beralamat di Jalan Yos Sudarso Gg. Sri Gunting. R1/RW 001/012, Kelurahan Sri Meranti, Kecamatan Rumbai, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan 2171124604790001, dan untuk melakukan tindakan hukum dalam akad ini telah mendapat persetujuan dari Suaminya, yaitu Tuan **JONI ISKANDAR**, Pekerjaan Buruh Harian Lepas, yang bertempat tinggal dan berkedudukan sama dengan Istrinya, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan 1471060306840021, yang turut menandatangani akad ini. Untuk selanjutnya disebut sebagai "**NASABAH**"

BANK dan NASABAH, selanjutnya bersama-sama disebut Para Pihak dan masing-masing pihak sebagaimana kedudukannya tersebut di atas terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa NASABAH telah mengajukan permohonan Fasilitas Pembiayaan Murabahah (untuk selanjutnya disebut Fasilitas Pembiayaan ) kepada BANK untuk membeli Barang (sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 Akad ini) dan sebagaimana ternyata dari Surat/Aplikasi Permohonan Pembiayaan, permohonan mana telah disetujui oleh BANK melalui Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan Nomor B. 40/Bris-PKU/Kons/XI/2018 tertanggal enam belas November dua ribu delapan belas (16-11-2018) (selanjutnya disebut



“Surat Persetujuan Prinsip”) yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

Bahwa menurut ketentuan Syariah, pembiayaan oleh BANK kepada NASABAH berlangsung sebagai berikut :

1. NASABAH untuk dan atas nama BANK telah melaksanakan kewajibannya berdasarkan Akad Wakalah No: 118/WAKALAH/PKB/XI/2018 tanggal 20-11-2018, sehingga secara prinsip Barang telah menjadi milik BANK.

2. Selanjutnya BANK memberikan pembiayaan atas dasar Akad ini kepada NASABAH selama jangka waktu tertentu dan karenanya NASABAH berhutang kepada BANK.

Selanjutnya Para Pihak pihak setuju menuangkan kesepakatan ini dalam Akad Pembiayaan Murabahah (selanjutnya disebut “Akad”) untuk dipatuhi dan dilaksanakan oleh Para Pihak, dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut:

## PASAL 1 BARANG

Para Pihak sepakat bahwa spesifikasi Barang dalam Akad ini adalah Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pemprov Riau/Rusa Ujung, Perumahan Graha Mutiara Kampar I Blok B No,02, Kelurahan Kualu, Kecamatan Tambang, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau, sebagaimana dimaksud dalam **Lampiran 1** Akad ini.

## PASAL 2 FASILITAS PEMBIAYAAN DAN HARGA

BANK menyediakan Barang melalui pemberian Fasilitas Pembiayaan sesuai permintaan NASABAH dan NASABAH dengan ini mengakui dengan sebenarnya dan secara sah menerima pemberian Fasilitas Pembiayaan dari BANK dan karenanya berhutang kepada BANK dengan rincian sebagai berikut :

■ Harga Beli (sudah termasuk biaya perolehan) :

Rp. 105.000.000,(seratus lima juta rupiah))

■ Margin:

Rp. 25.778.294,- (dua puluh lima juta tujuh ratus tujuh puluh delapan ribu dua ratus sembilan puluh empat rupiah) ? ±

■ Harga Jual BANK :

Rp. 130.778.294,- (seratus tiga puluh juta tujuh ratus tujuh puluh delapan ribu dua ratus sembilan puluh empat rupiah)

■ Uang Muka Nasabah:

Rp. 10.500.000,- (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah)

■ **Total Hutang/Kewajiban NASABAH:**

**Rp. 120.278.294,-(seratus dua puluh juta dua ratus tujuh puluh delapan ribu dua ratus sembilan puluh empat rupiah)**





2. Total Hutang/Kewajiban NASABAH kepada BANK sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini telah disepakati pada saat ini dan oleh karena itu tidak dapat berubah.
  3. Total Hutang/Kewajiban NASABAH kepada BANK sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini tidak termasuk biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pembuatan Akad ini, seperti biaya administrasi, Notaris/PPAT, meterai dan biaya-biaya lainnya, yang oleh Para Pihak telah disepakati dibebankan sepenuhnya kepada NASABAH.
  4. Dalam hal terdapat Diskon Pemasok setelah akad ini ditandatangani, maka diskon tersebut akan dibagi antara BANK dan NASABAH berdasarkan kesepakatan yang akan diatur kemudian oleh Para Pihak.
- ### PASAL 3
- #### PENGAKUAN HUTANG DAN PENYERAHAN BARANG JAMINAN
1. Berkaitan dengan Akad ini, selama pembayaran kewajiban / hutang sehubungan dengan Fasilitas Pembiayaan sebagaimana dimaksud Pasal 2 Akad ini belum dilunasi seluruhnya oleh NASABAH kepada BANK, maka NASABAH dengan ini mengaku secara sah berhutang kepada BANK sebagaimana BANK menerima pengakuan hutang tersebut dari NASABAH sebesar kewajiban dan/atau hutang yang belum dibayar lunas oleh NASABAH.
  2. Bila dikehendaki oleh BANK, maka NASABAH setuju dan mengikat diri untuk menandatangani Surat Pengakuan Hutang secara Notaril atas setiap kewajiban / hutang NASABAH kepada BANK, yang timbul sebagai akibat dari pelaksanaan Akad ini. NASABAH setuju bahwa Surat Pengakuan Hutang tersebut, setelah ditandatangani akan menjadi alat bukti yang sah dan mengikat atas kewajiban pembayaran NASABAH kepada BANK.
  3. Guna menjamin tertib pembayaran atau pelunasan hutang sebagaimana dimaksud ayat 1 Pasal ini tepat pada waktu yang telah disepakati oleh Para Pihak berdasarkan Akad ini, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani akta pengikatan jaminan dan dengan ini menyerahkan Barang Jaminan kepada BANK berupa **"1 unit tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 11086, tanggal 22 Juni 2015, dengan Surat Ukur Nomor 11597/Kualu/2015, Luas 108 m2, terdaftar dan tercatat atas nama RISWANDI PHILI, yang akan dibaliknamakan ke nama SUDARMI, setempat dikenal dengan Perumahan Graha Mutiara Kampar I Blok B No,02 Kelurahan Kualu, Kecamatan Tambang, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau"**
  4. NASABAH setuju untuk membuat akta pengikatan jaminan secara notaril dan/atau di bawah tangan sebagaimana dipersyaratkan oleh BANK dan menyerahkan asli dari dokumen jaminan dan/atau bukti kepemilikan barang jaminan kepada BANK.
  5. Apabila berdasarkan pertimbangan BANK, nilai dari barang-barang jaminan sebagaimana dimaksud dalam Dokumentasi Jaminan tidak lagi cukup untuk menjamin pembayaran kewajiban / hutang NASABAH kepada BANK, maka atas permintaan pertama dari BANK, NASABAH wajib menambah barang jaminan lainnya yang disetujui BANK.
  6. Setelah seluruh kewajiban pembayaran NASABAH dinyatakan lunas oleh BANK atau dalam hal berdasarkan pertimbangan BANK, barang-barang jaminan sudah tidak diperlukan lagi sebagai jaminan, maka BANK akan mengembalikan bukti kepemilikan dan barang jaminan tersebut kepada NASABAH/PENJAMIN.





## PASAL 4 JANGKA WAKTU, PEMBAYARAN DAN DENDA

4. Fasilitas Pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Akad ini yang disertai dengan adanya Surat Permohonan Realisasi Pencairan Dana (SPRDP) sebagaimana dimaksud pada **Lampiran 2** dan Surat Sanggup (**Lampiran 3**) serta dokumen lainnya, wajib dibayar lunas seluruhnya secara mengangsur oleh NASABAH kepada BANK dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan.
5. NASABAH wajib membayar angsuran atas Fasilitas Pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini pada setiap bulannya sebagaimana diuraikan dalam jadwal angsuran (**Lampiran 4**) Akad ini yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan Akad ini. Angsuran tersebut harus dilakukan pada setiap tanggal yang sama dengan tanggal yang ditentukan BANK sampai dengan dilunasinya seluruh kewajiban oleh NASABAH.
6. Dalam hal pembayaran Fasilitas Pembiayaan jatuh bukan pada Hari Kerja Bank dimana pembayaran harus dilaksanakan, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan dana atau melakukan pembayaran tersebut pada tanggal sebelumnya yang merupakan Hari Kerja Bank.
7. Atas keterlambatan kewajiban pembayaran NASABAH kepada BANK, maka BANK akan mengenakan denda sebesar Rp. 139.2,- (seratus tiga puluh sembilan koma dua rupiah) per hari, terhitung sejak pembayaran itu jatuh tempo sampai dengan tanggal pembayaran tersebut dilunasi seluruhnya dan denda tersebut akan disalurkan oleh BANK untuk dana sosial.
8. NASABAH wajib membayar kepada BANK, biaya Administrasi sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) pada saat Akad ini ditandatangani.
9. NASABAH akan melakukan pembayaran Fasilitas Pembiayaan dan ganti rugi atas biaya-biaya lain jika ada secara tertib dan teratur.
10. Dalam hal NASABAH akan melakukan pelunasan yang dipercepat maka kewajiban NASABAH yang harus dilunasi adalah sebesar sisa hutang/kewajiban NASABAH sebagaimana tertera dalam catatan/administrasi yang ada pada BANK.

## PASAL 5 HUKUM YANG BERLAKU

Pelaksanaan Akad ini tunduk kepada ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan ketentuan syariah yang berlaku bagi BANK, termasuk tetapi tidak terbatas pada Peraturan Bank Indonesia dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.

## PASAL 6 PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Apabila di kemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum dalam Akad ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan Akad ini, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat.
2. Dalam hal, penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat 1 Pasal ini tidak mencapai kesepakatan, maka Para Pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan.



Agama di tempat Akad ini dibuat, dengan kemudian tidak mengurangi hak Bank untuk memilih Pengadilan Agama lain dalam wilayah Negara republik Indonesia .

## PASAL 7 JANGKA WAKTU AKAD

Akad ini berlaku untuk jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Akad ini ditambah dengan selisih hari antara tanggal ditandatanganinya Akad ini dengan tanggal realisasi fasilitas pembiayaan.

## PASAL 8 PEMBERITAHUAN

Setiap pemberitahuan dan komunikasi lainnya sehubungan dengan Akad ini dianggap telah disampaikan secara baik apabila dikirim per-surat tercatat, berperangko atau disampaikan pribadi dengan tanda terima kepada, alamat di bawah ini dan sewaktu-waktu dapat diubah oleh salah satu pihak dan memberitahukan kepada pihak lainnya.

**NASABAH : SUDARMI**  
 Alamat : Jalan Yos Sudarso Gg. Sri Gunting. RT/RW 001/012, Kelurahan Sri Meranti, Kecamatan Rumbai, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau

**BANK : PT. BANK BRISYARIAH**  
 Alamat : Jl. Arifin Achmad No. 7-9 Pekanbaru  
 Telp : (0761) 6700081 - (0761) 6700084  
 Fax : (0761) 6700085

2. Surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan dianggap telah diterima berdasarkan bukti pengiriman pos tercatat atau bukti penerimaan yang ditanda tangani oleh pihak-pihak yang berhak mewakili BANK atau NASABAH.

3. Dalam hal terjadi perubahan alamat dari alamat tersebut di atas atau alamat terakhir yang tercatat pada masing-masing pihak, maka perubahan tersebut harus diberitahukan secara tertulis kepada pihak lain dalam Akad ini selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja sebelum terjadinya perubahan alamat yang dimaksud. Jika perubahan alamat tersebut tidak diberitahukan, maka surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan berdasarkan Akad ini dianggap telah diberikan sebagaimana mestinya dengan dikirimnya surat atau pemberitahuan itu dengan pos "tercatat" atau melalui perusahaan ekspedisi (kurir) yang ditujukan ke alamat tersebut di atas atau alamat terakhir yang diketahui/tercatat pada masing-masing pihak.

## PASAL 9 KETENTUAN PENUTUP

1. BANK dan NASABAH dengan ini, sepakat dan setuju untuk memberlakukan seluruh ketentuan-ketentuan yang diatur di dalam Perjanjian Pemberian *Line Facility* (jika ada) dan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (*offering letter*) Nomor Nomor B. 40/Bris-PRU/Kons/XI/2018 tertanggal enam belas November dua ribu delapan belas (16-11-2018), karenanya dokumen/surat tersebut mengikat NASABAH yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan Akad ini.



2. Seluruh Lampiran dari Akad ini merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

3. Sebelum Akad ini ditandatangani oleh NASABAH, NASABAH mengakui dengan sebenarnya dan menjamin BANK, bahwa NASABAH telah membaca dengan cermat atau dibacakan kepadanya seluruh isi Akad ini berikut semua surat dan/atau dokumen dan/atau Syarat-Syarat dan Ketentuan Umum Pembiayaan Murabahah PT BANK BRISYARIAH yang telah diterima oleh NASABAH dan menjadi Lampiran Akad sehingga Akad ini berlaku pula sebagai tanda terimanya, oleh karena itu NASABAH memahami sepenuhnya segala yang akan menjadi akibat hukum setelah NASABAH menandatangani Akad ini.

4. Akad ini mengikat Para Pihak yang sah, para pengganti atau pihak-pihak yang menerima hak dari masing-masing Para Pihak.

5. Akad ini memuat, dan karenanya menggantikan semua pengertian dan kesepakatan yang telah dicapai oleh Para Pihak sebelum ditandatanganinya Akad ini, baik tertulis maupun lisan, mengenai hal yang sama.

6. Jika salah satu atau sebagian ketentuan-ketentuan dalam Akad ini menjadi batal atau tidak berlaku, maka tidak mengakibatkan seluruh Akad ini menjadi batal atau tidak berlaku seluruhnya.

7. Kelainan atau keterambatan BANK dalam melaksanakan haknya berdasarkan Akad ini atau dokumen-dokumen lain yang dibuat berdasarkan Akad ini tidak boleh ditafsirkan bahwa BANK telah melepaskan hak-hak tersebut.

8. Para Pihak mengakui bahwa judul pada setiap pasal dalam Akad ini dipakai hanya untuk memudahkan pembaca Akad ini, karenanya judul tersebut tidak memberikan penafsiran apapun atas isi Akad ini.

9. Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Akad ini, maka BANK dan NASABAH akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu Akad tambahan (Addendum) yang ditandatangani oleh Para Pihak.

10. Tiap Akad tambahan (Addendum) dari Akad ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

Demikian Akad ini dibuat dengan itikad baik untuk dipatuhi dan dilaksanakan oleh Para Pihak di atas kertas yang bermeterai cukup dalam dua rangkap, yang masing-masing disimpan oleh BANK dan NASABAH, dan masing-masing berlaku sebagai aslinya. ,

BANK

RENOV ISLAMY RIZA

NASABAH



SUDARMI

JONI ISKANDAR

SAKSI-SAKSI

TM. HARIS

ELFAUZI





## AKAD WAKALAH

### Tentang

## PEMBELIAN BARANG DALAM RANGKA PEMBIAYAAN MURABAHAH

Nomor : 118/WAKALAH/PKB/XI/2018

Rada hari ini Selasa, tanggal dua puluh November dua ribu delapan belas (20-11-2018) telah ditandatangani AKAD WAKALAH tentang PEMBELIAN BARANG DALAM RANGKA PEMBIAYAAN MURABAHAH (selanjutnya disebut "Akad") oleh dan antara :

1. Tuan **RENOV ISLAMY RIZA**, lahir di Rumbai, tanggal 26-11-1980 ( dua puluh enam November seribu sembilan ratus delapan puluh ). bertempat tinggal di Provinsi Riau, Jalan Melati Indah Prum Villa Melati Permai N-14, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 010, Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 1471122611800001, Dalam hal ini bertindak selaku Manager Marketing PT.BANK BRISYARIAH Cabang Pekanbaru, berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT.BANK BRISYARIAH tanggal 20-10-2014 (dua puluh Oktober dua ribu empat belas) Nomor 425-HCG/HCO/10-2014, dan Surat Kuasa Substitusi tanggal 27-07-2015 (dua puluh tujuh Juli dua ribu lima belas) nomor **B.024/KC-PKB/SDM/VII/2015** dari Tuan **RAHMADIANNUR**, lahir di Kotawaringin. tanggal 19-02-1975 ( sembilan belas Februari seribu sembilan ratus tujuh puluh lima ), bertempat tinggal di Provinsi Sulawesi Selatan, Jalan Bumi 11 Blok A.11 Nomor 16 BPH, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 011, Kelurahan Gunung Sari, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan: 7371131902750026, Untuk sementara berada di Pekanbaru. Dalam hal ini bertindak selaku Pemimpin Cabang Pekanbaru PT.BANK BRISYARIAH berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT.BANK BRISYARIAH tanggal 18-06-2015 (delapan belas Juni dua ribu lima belas) Nomor 111-PDR/06-2015 dan Akta Kuasa Direksi PT. BANK BRISYARIAH tanggal 23-05-2011 (dua puluh tiga Mei dua ribu sebelas) Nomor 75 yang dibuat dihadapan Pudji Redjeki Irawati, S.H., Notaris di Jakarta, dengan demikian sah berwenang bertindak untuk dan atas nama PT BANK BRISYARIAH, berkedudukan di Jakarta Pusat, yang anggaran dasarnya telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 28-05-1971 (dua puluh delapan Mei seribu sembilan ratus tujuh puluh satu) Nomor: 43 Tambahan Nomor: 242, dan telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan anggaran dasar terakhir dimuat dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 20-09-2013 (dua puluh September dua ribu tiga belas) Nomor: 76 Tambahan: 113984.

Untuk selanjutnya disebut "BANK"

2. Nyonya **SUDARMI**, Pekerjaan Karyawan Swasta, Beralamat di Jalan Yos Sudarso Gg. Sri Gunting. RT/RW 001/012, Kelurahan Sri Meranti, Kecamatan Rumbai, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan 2171124604790001, dan untuk melakukan tindakan hukum dalam akad ini telah mendapat persetujuan dari Suaminya, yaitu Tuan **JONI ISKANDAR**, Pekerjaan Buruh Harian Lepas, yang bertempat tinggal dan berkedudukan sama dengan Istrinya, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan 1471060306840021, yang turut menandatangani akad ini.

Untuk selanjutnya disebut sebagai "**NASABAH/ Penerima Kuasa**"



BANK / Pemberi Kuasa dan NASABAH / Penerima Kuasa selanjutnya secara bersama-sama disebut Para Pihak dan masing-masing pihak sebagaimana kedudukannya tersebut di atas terlemba dan telah menerangkan hal-hal sebagai berikut :

a. Bahwa BANK merupakan Perusahaan berbentuk Perseroan Terbatas yang bergerak dalam kegiatan usaha jasa perbankan dengan prinsip Syariah yang salah satu usahanya adalah menyalurkan fasilitas pembiayaan.

b. Bahwa NASABAH telah mengajukan permohonan Pembiayaan Murabahah untuk pembelian Barang dengan spesifikasi sebagaimana diuraikan dalam Pasal 3 Akad ini.

c. Bahwa dalam rangka pembelian Barang, BANK bermaksud untuk menunjuk NASABAH selaku Penerima Kuasa untuk bertindak untuk dan atas nama BANK dalam membeli Barang dari Pemasok berkaitan dengan pemberian fasilitas Pembiayaan Murabahah yang akan diberikan BANK selaku Pemberi Kuasa.

Berdasarkan Pertimbangan-pertimbangan di atas, Para Pihak yang bertandatangan di bawah ini sepakat untuk mengikatkan diri dalam Akad ini dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

## PASAL 1 DEFINISI

Kecuali ditentukan lain, maka definisi dari istilah-istilah berikut ini adalah :

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| 1. Barang                  | : adalah barang-barang yang dibeli BANK dengan spesifikasi dan jenis sebagaimana diuraikan dalam pasal 3 dari Akad ini/ Formulir Spesifikasi Barang yang merupakan Lampiran dari Akad ini dan karenanya merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan Akad ini *). |
| 2. Dana Pembelian          | : adalah sejumlah dana BANK yang diserahkan kepada Penerima Kuasa untuk membeli Barang.   |
| 3. Hari Kerja BANK         | : adalah hari dimana BANK Indonesia beroperasi dan BANK-BANK di Indonesia melakukan transaksi kliring.  |
| 4. Jangka Waktu Penyerahan | : adalah Jangka waktu bagi Penerima Kuasa untuk menyerahkan Barang berikut dokumen bukti kepemilikan Barang kepada BANK secara prinsip yaitu selambat-lambatnya 3 (tiga) Hari Kerja BANK sejak ditandatanganinya Akad ini atau jangka waktu lain yang disepakati oleh Para Pihak      |
| 5. Pemasok                 | : adalah pihak ketiga yang ditunjuk atau disetujui oleh BANK untuk menyediakan Barang.  |



6. Pembiayaan Murabahah

: Fasilitas Pembiayaan Pembelian Barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.

7. Wakalah

: Pemberian kuas dan kewenangan oleh BANK selaku Pemberi Kuasa kepada Penerima Kuasa untuk melakukan pembelian Barang dengan syarat dan ketentuan sebagaimana diatur dalam Akad ini.

## PASAL 2 MAKSUD DAN TUJUAN

BANK dengan ini memberikan kuasa dan kewenangan kepada Penerima Kuasa tanpa hak substitusi untuk membeli Barang dan Penerima Kuasa dengan ini menerima baik pemberian kuasa dan kewenangan dari BANK untuk membeli Barang untuk kepentingan BANK.

## PASAL 3 BARANG

Para Pihak sepakat bahwa spesifikasi Barang dalam Akad ini adalah Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pemprov Riau/Rusa Ujung, Perumahan Graha Mutiara Kampar I Blok B No. 02 Kelurahan Kualu, Kecamatan Tambang, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau.

## PASAL 4 DANA PEMBELIAN BARANG

1. Untuk dapat mencapai maksud dan tujuan Akad sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Akad ini, BANK memberikan kuasa kepada NASABAH untuk membeli Barang dengan Dana Pembelian sebesar Rp. **94.500.000,- (sembilan puluh empat juta lima ratus ribu rupiah).**
2. Dengan telah diterimanya Dana Pembelian sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini, maka **Akad ini berlaku pula tanda terima uang yang telah diterima oleh Penerima Kuasa dari BANK.**
3. Para Pihak senantiasa menjaga agar penggunaan dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini sesuai dengan maksud dan tujuan Akad sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Akad ini.

## PASAL 5 KUASA DAN KEWENANGAN PENERIMA KUASA

Selubungan dengan maksud dan tujuan Akad ini, BANK memberikan kuasa dan kewenangan kepada Penerima Kuasa khusus untuk dan atas nama BANK melakukan perbuatan-perbuatan sebagai berikut :





1. Melakukan analisa atas kondisi Barang sehingga Barang dibeli sesuai dengan spesifikasi yang diharapkan BANK dan dalam keadaan yang baik tanpa cacat baik tersembunyi atau tidak tersembunyi.
2. Melakukan dan mengamankan transaksi pembelian Barang kepada pihak pemilik Barang (Pemasok) sesuai dengan prosedur dan aturan yang berlaku.
3. Menandatangani identitas Penerima Kuasa dalam setiap dokumen-dokumen terkait dengan pembelian barang.
4. Memberikan pembayaran, menerima Barang, menerima kwitansi, dokumen pemilikan Barang dan dokumen perijinannya, dan menerima dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan Barang, serta menandatangani dokumen-dokumen berkaitan dengan pembelian Barang serta perbuatan hukum lain yang dianggap perlu oleh Penerima Kuasa.
5. Menyerahkan Barang dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pembelian Barang kepada BANK dalam jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja sejak ditandatanganinya Akad ini atau jangka waktu lain yang disepakati oleh Para Pihak.
6. Memberikan laporan tertulis mengenai perkembangan pembelian dan penyediaan Barang bilamana terdapat kesulitan dalam hal penyediaan Barang.

## PASAL 6 SANKSI

1. Dalam hal Penerima Kuasa tidak dapat menyediakan dan menyerahkan Barang dalam jangka waktu yang telah disepakati bersama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Akad ini maka pemberian kuasa berdasarkan Akad ini menjadi berakhir dan Penerima Kuasa dengan ini setuju untuk menerima sanksi dari BANK baik sebagian maupun seluruh sanksi berupa :
  - a. Mengembalikan seluruh dana yang telah diterima Penerima Kuasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 Akad ini kepada BANK secara sekaligus dan seketika atas permintaan pertama dari BANK.
  - b. Memberi ganti rugi atas seluruh biaya yang telah dikeluarkan BANK berkaitan dengan pembelian Barang.
2. Dalam hal menurut pertimbangan BANK sendiri, hal mana cukup dibuktikan dengan lewatnya Jangka Waktu Penyerahan Barang, pihak Penerima Kuasa tidak dapat menyediakan dan menyerahkan Barang kepada BANK dan Penerima Kuasa tidak juga mengembalikan dana yang telah ditermnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 Akad ini dalam jangka waktu 10 (sepuluh) hari kerja BANK sejak lewatnya jangka waktu penyerahan Barang sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat 5, maka BANK berhak untuk :
  - a. Melakukan teguran baik secara tertulis maupun melalui media massa kepada Penerima Kuasa untuk segera memenuhi kewajibannya.
  - b. Melakukan tindakan hukum apapun kepada Penerima Kuasa oleh karena Penerima Kuasa dianggap telah melakukan tindak pidana dan/atau wanprestasi.



## PASAL 7 PENYELESAIAN PERSELISIHAN

Apabila di kemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam Akad ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan Akad ini, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat.

Dalam hal penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat 1 Pasal ini tidak mencapai kesepakatan, maka Para Pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Agama di tempat Akad ini dibuat, dengan kemudian tidak mengurangi hak Bank untuk memilih Pengadilan Agama lain dalam wilayah Negara republik Indonesia.

## PASAL 8 KETENTUAN PENUTUP

Setiap perubahan dan/atau penambahan dan/atau Lampiran atas Akad ini harus dibuat dan disetujui oleh Para Pihak, dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh masing-masing Pihak serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

Akad ini berakhir bilamana segala hak dan kewajiban BANK dan Penerima Kuasa telah dilaksanakan seluruhnya berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam Akad ini.

Setiap pemberitahuan permintaan atau pemberian persetujuan antara kedua belah pihak yang dapat dilakukan menurut Akad ini harus dilakukan secara tertulis melalui korespondensi dengan alamat Para Pihak sebagai berikut :

### BANK / Pemberi Kuasa

Alamat : Bank BRISYARIAH KC Pekanbaru Jl.Arifin Achmad  
No. 7-9 Pekanbaru  
No. Telpn : (0761) 6700081 - (0761) 6700084  
No. Fax : (0761) 6700085

### NASABAH / Penerima Kuasa

Alamat : Jalan Yos Sudarso Gg. Sri Gunting. RT/RW 001/012,  
Kelurahan Sri Meranti, Kecamatan Rumbai, Kota Pekanbaru,  
Provinsi Riau  
No. Telpn :

Surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan dianggap telah diterima berdasarkan bukti pengiriman pos tercatat atau bukti penerimaan yang ditanda tangani oleh pihak-pihak yang berhak mewakili BANK atau NASABAH.

4. Dalam hal terjadi perubahan alamat dari alamat tersebut di atas atau alamat terakhir yang tercatat pada masing-masing pihak, maka perubahan tersebut harus diberitahukan secara



tertulis kepada pihak lain dalam Akad ini selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja sebelum terjadinya perubahan alamat yang dimaksud. Jika perubahan alamat tersebut tidak diberitahukan, maka surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan berdasarkan Akad ini dianggap telah diberikan sebagaimana mestinya dengan dikirimnya surat atau pemberitahuan itu dengan pos "tercatat" atau melalui perusahaan ekspedisi (kurir) yang ditujukan ke alamat tersebut di atas atau alamat terakhir yang diketahui/tercatat pada masing-masing pihak.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas serta dilandasi dengan itikad baik dari Para Pihak maka Akad ini dibuat dan ditanda tangani oleh Para Pihak bermeterai cukup, di Pekanbaru, pada hari dan tanggal yang telah disebutkan di awal Akad ini.

**BANK / Pemberi Kuasa**



**RENOV ISLAMY RIZA**

**NASABAH / Penerima Kuasa**

*[Signature]*

**SUDARMI**

*[Signature]*

**JONI ISKANDAR**



**UIN SUSKA RIAU**



## FOTO WAWANCARA:

### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.







© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**RIWAYAT HIDUP PENULIS**

Nama lengkap penulis yaitu Nur Fitri lahir di Lubuk Bendahara, Rokan Hulu pada tanggal 01 Maret 1997, merupakan anak pertama dari 3 bersaudara, dari pasangan Mujiono dan Esti Mulyati. Penulis berkebangsaan Indonesia dan beragama Islam. Pendidikan yang diterima penulis yaitu sebagai berikut :

2004-2009 : SD Negeri 003 Lubuk Bendahara

2009-2012 : SMP Negeri 1 Ujung Batu

2012-2015 : SMA Negeri 1 Ujung Batu

2015-2019 : Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau

Pada bulan Januari – Februari 2018 penulis melakukan Praktek Kerja Lapangan (PKL) di PT. Sawit Asahan Indah Rokan Hulu. Pada bulan Januari – Februari 2018 penulis melakukan Kuliah Kerja Nyata di desa Lubuk Bendahara, Kecamatan Rokan IV Koto, Kabupaten Rokan Hulu. Pada tanggal 06 November 2019 penulis dinyatakan lulus sebagai Serjana Ekonomi di Universita Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau. Penulis menyelesaikan proposal sekaligus skripsi dibawah bimbingan Ibu Harkaneri, SE, MSA, Ak.CA.

UIN SUSKA RIAU